



2023

**ASAMBLEA  
GENERAL**

Ordinaria Virtual de  
Copropietarios



**CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL  
ORDINARIA AÑO 2023**



**CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE  
CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2.P.H  
NIT 900.446.257-5**



**CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2  
CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
AÑO 2023**

Fecha Convocatoria: **MARZO 16 DE 2023**  
Fecha Asamblea: **SABADO 01 DE ABRIL DE 2023**  
Hora: **8.00 A. M.**  
Lugar: **PLATAFORMA VIRTUAL**  
Modalidad: **NO PRESENCIAL**

En mi calidad de Administrador y Representante Legal de la Persona Jurídica denominada "CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2", de acuerdo con la atribución establecida en el artículo 39 del Régimen Especial de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 60 del Reglamento de Propiedad Horizontal, me permito convocar a la **REUNIÓN DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS** de acuerdo con lo relacionado en el encabezado.

## ORDEN DEL DIA

1. Registro y Verificación del Quórum Virtual.
2. Aprobación Reglamento Asamblea no presencial año 2023
3. Aprobación del Orden del día
4. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea
5. Nombramiento de la Comisión verificadora del Acta de Asamblea (3) propietarios
6. Informe Gestión de la Administración y del Consejo de Administración año 2022
7. Presentación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de año 2022
8. Informe de Revisoría Fiscal 2022
9. Aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de año 2022
10. Nombramientos:
  - a. Consejo de Administración.
  - b. Comité de Convivencia
  - c. Revisoría Fiscal
11. Presentación ejecución presupuesto año 2022 y presentación proyecto Presupuesto para el periodo 2023.
12. Definición incremento anual cuotas de administración
13. Modalidad convocatoria de asamblea general de copropietarios siguientes años
14. Proyectos y actividades propuestas en el Informe de Gestión
15. Propositiones y varios (No permiten votaciones adicionales)
  - a. Sugerencias y recomendaciones presentadas por escrito al correo [pqrparquecentraldeoccidente2@gmail.com](mailto:pqrparquecentraldeoccidente2@gmail.com) a más tardar el día 27 de marzo de 2023.
16. Cierre de asamblea.

## CONVOCATORIA ASAMBLEA



Se solicita a **todos los propietarios** enviar el **Certificado de Libertad de su inmueble al correo de [pqrparquecentraldeoccidente2@gmail.com](mailto:pqrparquecentraldeoccidente2@gmail.com) hasta el día 27 de marzo de 2022**. Este es el único documento que demuestra la calidad de propietario; no se puede sustituir por una promesa de compraventa, ni por la escritura, ni por simplemente manifestar ser el cónyuge. No obstante, la ley determina que la asamblea estará conformada también por los delegados o representantes de los propietarios, quienes podrán asistir mediante poder otorgado por el titular del inmueble.

Esperamos contar con su puntual asistencia, recuerde que la asistencia a la asamblea es de carácter obligatorio, por lo cual, si usted no puede asistir debe otorgar poder a quien usted delegue, este poder debe estar firmado por el propietario y el apoderado, no se aceptan poderes abiertos, aclarando que un propietario solo puede representar en asamblea a una persona propietaria; el Consejo y la Administración están inhabilitados para recibir poderes.

**Los poderes deberán ser radicados** por medio físico ó digital en el correo de la administración, en el casillero también habrá formatos de poder disponibles a solicitud del propietario. Quien otorgue el poder (poderante) deberá hacerlo a persona determinada (apoderado), no se aceptan poderes en blanco o a persona indeterminada. **Los arrendatarios podrán representar únicamente al apartamento en que residen. Por favor tener presente que los poderes deberán ser radicados en la plataforma, por tal motivo solicitamos su colaboración radicando sus poderes antes del día miércoles 27 de marzo.**

En caso de que en la primera citación no se reúna el quórum reglamentario, se convoca a segunda citación para el día miércoles 05 de abril de 2023 a las 8:00 p.m., se efectuará **“DE IGUAL MANERA VIRTUAL”**. La cual sesionará y decidirá válidamente con el número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representado, como lo estipula la ley y el reglamento

Invitamos a la comunidad que se conecte con la mejor disposición en aras de tomar las mejores decisiones, buscando siempre el bien general y conservación del conjunto.

Respetuosamente,



**TULIO NIETO ARBELAEZ**  
Representante Legal  
**Grandesa Ltda**

## CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2 REGLAMENTO ASAMBLEA ORDINARIA 2023 NO PRESENCIAL

Con el fin de hacer más ágil y dinámica la Asamblea Ordinaria de Copropietarios presentamos a los propietarios del **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2** el siguiente Reglamento:

- 1. INICIO:** La hora de citación de la Asamblea es a las **8.00 AM** del día **SABADO 01 DE ABRIL DE 2023**.
- 2. REGISTRO:** El registro se hará de manera virtual por medio de la plataforma de registro de QUORÚM y VOTACIÓN, para lo cual previamente recibirá un correo electrónico desde [fenixeventos182@gmail.com](mailto:fenixeventos182@gmail.com) con **enlace y código único de conexión** a dicho sistema y se habilitará desde las 7:00 a.m., en el correo registrado recibirá también el enlace a la plataforma virtual para visualizar y participar de la asamblea. **Por favor tener presente que el correo podría llegar a bandeja spam o no deseados.**

Nota: En el caso que no exista el quórum suficiente, se levantará la sesión, se registrará en acta y se anunciará la nueva fecha de asamblea.

- 3. INSTALACIÓN:** La Asamblea será instalada, por el Representante Legal de **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2**

- 4. ORDEN DEL DÍA:** Será sometido a consideración de la Asamblea para su discusión; se concederá la palabra, a quienes levanten la mano por medio de la plataforma Virtual. De acuerdo a las disposiciones legales, en las Asambleas Virtuales, los temas tratados en proposiciones y varios **no tendrán lugar a votación.**

- 5. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA:** Para el desarrollo de la Asamblea, la deliberación se adelantará en torno a cada uno de los temas del orden del día, realizándose mediante solicitud de la palabra, en riguroso orden, haciendoreferencia al punto en discusión. Queda a potestad del Presidente de Asamblea declarar suficiente ilustración sobreel tema y darlo por concluido

- 6. INTERVENCIONES:** Cada asambleísta tendrá derecho hasta dos intervenciones por el mismo tema, con espacio de dos (2) minutos de duración en cada una, accediendo al micrófono, enunciando el nombre del propietario, torre y apartamento.

- 6.1** Durante el desarrollo de la Asamblea desde la mesa de control, se mantendrán los micrófonos apagados y se habilitarán a las personas que pidan la palabra, quienes deberán dar permiso en su micrófono.

- 6.2** Pasados los 2 minutos de la intervención, quedará a criterio del presidente de la asamblea interrumpir al interlocutor apagando su micrófono.

- 6.3** El presidente de la asamblea no aceptará la discusión de temas distintos al que se esté tratando en el punto correspondiente de acuerdo al orden del día citado, quedando a su criterio interrumpir al interlocutor apagando su micrófono.

- 6.4** A criterio del presidente de la asamblea y sin previo aviso, será retirada y no podrá volver a entrar a la asamblea, la persona que de alguna u otra manera use lenguaje vulgar, sea agresivo verbal o con imágenes, audios o cualquier otra forma que pueda llegar a ser ofensiva para los demás asambleístas.

- 7. VOTACIÓN:** La votación se manejará por los coeficientes representados.

Solo serán tratados los temas de interés general para la comunidad y ningún tema en particular, para estos puede dirigirse directamente a la administración y/o consejo de administración.

**PARA OPTIMIZAR EL TIEMPO DE LA ASAMBLEA, LAS INTERVENCIONES DEBEN SER CONCRETAS, CLARAS Y PRECISAS, HACIENDO USO DE LA SANA CRÍTICA Y EL RESPETO A LOS DEMÁS.**



COMUNICADO N° 001 de 2023  
Bogotá, marzo 16 de 2023



## MODALIDAD CONVOCATORIA ASAMBLEA ORDINARIA 2023

Señores Propietarios y Apoderados, cordial saludo.

De acuerdo con la consulta realizada el pasado 14 de marzo, con fecha vigente el día de hoy, por el cual el equipo administrativo y Consejo de Administración consideró importante consultar la modalidad en la que realizará la Asamblea General de Copropietarios, informamos que, el resultado de la misma arrojó un 78% de favorabilidad para que la asamblea se lleva a cabo de manera no presencial (virtual), tal como lo pueden evidenciar en el siguiente gráfico.



Considerando lo establecido por el reglamento de propiedad horizontal con referencia a las reuniones ordinarias fechas disponibles de los proveedores bajo la modalidad no presencial (virtual), **se convocará a Asamblea Ordinaria de Propietarios bajo la modalidad no presencial (Virtual)\* para el día SÁBADO 01 DE MAZO DE 2023, a las 8:00 a.m., con los términos de ley requeridos.**

Amablemente,

**Administración  
Consejo de Administración**

*“Señor copropietario recuerde que su asistencia es muy valiosa para la toma de decisiones, no permita que otros decidan por usted, su voto es de vital importancia para el bienestar de nuestro conjunto”.*

\*Reuniones No Presenciales. Ley 675 del 2001. Artículo 42 y su parágrafo.

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE  
ETAPA 2  
PODER ESPECIAL ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2023

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PROPIETARIO \_\_\_\_\_  
TORRE \_\_\_\_\_  
APARTAMENTO \_\_\_\_\_

Yo \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y Residente de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de Ciudadanía N° \_\_\_\_\_, por medio del presente documento confiero Poder especial, amplio y suficiente a \_\_\_\_\_, Mayor de edad, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, Para que en mi nombre y representación asista y participe con voz y voto en **LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2**, que tendrá lugar el día **sábado 01 de abril de 2023, a las 8:00 A.M.**, en la **Plataforma Virtual**.

**El presente poder registrará igualmente en caso de reunión de segunda Convocatoria de Asamblea por falta de quórum.**

En constancia se firma a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2023.

Atentamente,

Firma del Poderdante: \_\_\_\_\_

C: C: No.

**Acepto el poder conferido,**

Firma del Apoderado: \_\_\_\_\_

C.C. No.

Bogotá D.C. Marzo \_\_\_\_ de 2023

Señores:

**COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE  
CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2 P.H  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS**  
Ciudad.

Ref. Postulación para conformar órganos administrativos.

Yo, \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en calidad de propietario del inmueble de la Torre \_\_\_\_\_ apartamento \_\_\_\_\_, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C- \_\_\_\_\_, en cumplimiento de los requisitos de Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, manifiesto a la Asamblea General virtual de Copropietarios del 01 de abril de 2023 mi interés de ejercer mi derecho a ser elegido, por tanto, me postulo para formar parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ( \_\_\_ ) ó COMITÉ DE CONVIVENCIA (   ) (ESCOJA SOLO UNO), para lo cual acredito mi calidad de propietario con la copia del certificado de tradición de libertad del bien inmueble o el poder debidamente conferido por el propietario del bien para representar su derecho.

Así las cosas, manifiesto que no me encuentro inmerso en ninguna de las causales de incompatibilidad para la postulación, como lo son con los requisitos del artículo 58 de la Escritura de 1685 de 2011 de la Notaría 24 de Bogotá D.C., los cuales se describen a continuación:

1. Deberá ser mayor de edad.
2. De no ser propietario, deberá contar con poder debidamente otorgado.
3. Deberá encontrarse el inmueble totalmente al día por concepto de expensas de administración o encontrarse en acuerdo de pago al día.
4. Deberá residir en la copropiedad.

Por lo anterior, solicito que mi nombre sea postulado ante la honorable Asamblea de Propietarios.

Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Celular: \_\_\_\_\_

Bogotá D.C. Marzo \_\_\_\_ de 2023

Señores:

**COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE  
CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2 P.H  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS**  
Ciudad.

Ref. Postulación para conformar órganos administrativos.

Yo, \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en calidad de propietario del inmueble de la Torre \_\_\_\_\_ apartamento \_\_\_\_\_, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C- \_\_\_\_\_, en cumplimiento de los requisitos de Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, manifiesto a la Asamblea General virtual de Copropietarios del 01 de abril de 2023 mi interés de ejercer mi derecho a ser elegido, por tanto, me postulo para formar parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ( \_\_\_ ) ó COMITÉ DE CONVIVENCIA ( \_\_\_ ) (ESCOJA SOLO UNO), para lo cual acredito mi calidad de propietario con la copia del certificado de tradición de libertad del bien inmueble o el poder debidamente conferido por el propietario del bien para representar su derecho.

Así las cosas, manifiesto que no me encuentro inmerso en ninguna de las causales de incompatibilidad para la postulación, como lo son con los requisitos del artículo 58 de la Escritura de 1685 de 2011 de la Notaría 24 de Bogotá D.C., los cuales se describen a continuación:

1. Deberá ser mayor de edad.
2. De no ser propietario, deberá contar con poder debidamente otorgado.
3. Deberá encontrarse el inmueble totalmente al día por concepto de expensas de administración o encontrarse en acuerdo de pago al día.
4. Deberá residir en la copropiedad.

Por lo anterior, solicito que mi nombre sea postulado ante la honorable Asamblea de Propietarios.

Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_  
Celular: \_\_\_\_\_

# **INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN**



## **Informe de Diagnóstico Inicial Diciembre 2022**

**Asamblea General Ordinaria de  
Propietarios Año 2023**

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN



## CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2

### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022-2023

Oldinelly Borbón  
**Presidente**

Claudia Castillo  
Walter Zapata  
Edwin Castellanos  
Ángelo Díaz

**REVISORÍA FISCAL**  
María Pilar Nova

### EQUIPO ADMINISTRATIVO

Jeniffer Patiño  
**Contador Público**

Tulio Nieto Arbeláez  
**Representante Legal**  
GRANDESA LTDA

Mariana Pérez  
**Directora Gestión y Cumplimiento**

Yeni Paola Díaz  
**Administradora Delegada**

Angie Calle  
Diana Calderón  
**Auxiliares administrativas**

Marzo de 2023  
Bogotá D.C

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

## INFORME DE DIAGNOSTICO INICIAL AÑO 2022 ADMINISTRACIÓN

Bogotá, marzo 22 de 2023

Señores Copropietarios y apoderados:

La administración y equipo administrativo presenta a ustedes un cordial saludo. En este cuarto mes de gestión, queremos agradecer a todos y cada uno la confianza depositada en nosotros. De manera especial, resalto la credibilidad, transparencia y constancia en la labor por parte del Consejo de Administración, quienes ofrecieron su profesión al servicio de la comunidad, atendiendo cada uno de los retos durante la vigencia del mandato, su contribución ha sido muy importante en la mejora continua de la gestión administrativa del conjunto.

Informamos que los resultados de la gestión administrativa durante la vigencia del año 2022, han sido fruto del trabajo en conjunto entre los órganos de Administración, los colaboradores que prestan sus servicios a través de las empresas y personas naturales a cargo de la administración y representación legal, equipo de vigilancia, jardinería, contabilidad y contratistas que ejecutan los mantenimientos y obras en las áreas comunes.

Durante el año 2022, se ejecutaron las actividades y obras de mantenimiento encaminadas a la conservación de las áreas comunes del conjunto. Como resultado de la gestión administrativa y el desarrollo de las reuniones con el Consejo de Administración, donde se buscó la optimización de los recursos de la Copropiedad, de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, presupuesto ejecutado por la administración acorde con las directrices y recomendaciones realizadas por el Consejo como representantes elegidos por la Asamblea de copropietarios de acuerdo con lo dispuesto en el Régimen de Propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001.

El Consejo de Administración, revisoría fiscal, la administración y la contadora, sesionaron de manera periódica de acuerdo a la normativa vigente, con reuniones mensuales y algunas reuniones extraordinarias. El Consejo de Administración, como máximo órgano representante de la asamblea, supervisó las propuestas presentadas por la administración de acuerdo con el Reglamento que rige a la Copropiedad, así como también revisó, analizó y aprobó los Estados Financieros intermedios.

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

## 1.6 CERTIFICACIÓN ASCENSORES

Se tramitó el cumplimiento de la Norma Técnica Colombiana NTC 5926-1 sobre la certificación de los ascensores, la empresa ENGYGAS SERVICES, quienes realizaron la visita, presentaron informe de visita con los requerimientos para la obtención de la certificación. Como lo informa el consejo de administración, el consejo autorizó las reparaciones, la administración las ejecutó. Obteniendo como resultado la emisión del Certificado de Inspección por parte del ente certificador en agosto del 2022 por un periodo de un año.

En el año 2023, se han autorizado e implementado todos los repuestos que han perdido su funcionalidad por desgaste natural. La administración documenta todos y cada uno de estos repuestos en las hojas de vida de cada ascensor con el objetivo de llevar una trazabilidad en los mantenimientos.

En marzo del año vigente, se reportó el daño del vareador del ascensor 2 en la torre 5, presuntamente por cambios en los picos de voltaje, ya fue solicitada la visita de inspección y cotización por parte de la empresa TK Elevadores. Este repuesto tiene un costo de \$42.000.000. La administración está realizando el trámite de valoración para presentar el siniestro del repuesto ante la aseguradora.

Los elementos a renovar con periodicidad son las borneras de potencia y los microcontroladores de freno en los ascensores, así como las rozaderas en puertas de cabina.

## 1.8 PIGRS

La administración continúa con la implementación del Programa Integral de Gestión de Residuos Sólidos a través del operador de servicio complementario de aseo en la localidad de Engativá - EMRS ESP. Esto permite mantener la tarifa multiusuario en el aseo a través del recibo del consumo de agua- EAAB, con beneficio a todos y cada una de las unidades residencial, así como las zonas comunes. La separación y recolección de los residuos la provee dicha empresa, quienes no solamente garantizan la prestación integral del servicio con las frecuencias y horarios de recolección, sino que también garantizan el reporte oportuno, completo y de calidad de la información necesaria para facturar el servicio del aseo, así mismo realizan el aforo de los residuos sólidos aprovechables, registran el pesaje del material aprovechable y lo reporta ante la empresa de Aseo.

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

## 1. PRESTADORES DE SERVICIOS VIGENTES

SERVICIO	PROVEEDOR	INICIO CONTRATO	RENOVACIÓN
Vigilancia y Seguridad Privada (5*3)+ 1 visitantes	FORTOX SECUIRY GROUP	1-nov-20	31-oct-22
Administración y Auxiliares	GRANDESA LTDA	28-nov-22	31-may-22
Mantenimiento preventivo de ascensores (18)	TK ELEVADORES	1-jul-21	30-jun-23
Aseo y toderos (6 aseadoras, 1 todero especializado, 1 todero basico, 1 jardinero)	GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT S.A.S	1-abr-22	31-mar-23
Mantenimiento preventivo de CCTV, sistema de control de acceso (talanquera, puerta vehicular, torniquetes, sistema video portero, puerta de bicicletas, puerta de discapacitados, bicicleteros, entrada recepcion)	GRUPO SIEM S.A.S	1-ene-22	31-dic-22
Mantenimiento preventivo trimestral bombas de agua, incluye lavado de 8 tanques de agua potable semestral.	INSPECCIONES & CONSTRUCCIONES S.A.S	1-mar-22	28-feb-23
Mantenimiento preventivo plantas electricas (2)	GRUPOS ELECTROGENOS S.A.S	1-mar-22	28-feb-23
Mantenimiento preventivo de bombas eyectoras (7 cajas - 14 bombas)	GESTION & SOLUCIONES AMBIENTALES DE	1-mar-22	28-feb-23
Aprovechamiento y/o recolección de residuos aprovechables separados en la fuente	Asociación Entidad Medioambiental de Recicladores - EMRS ESP	1-feb-21	31-ene-23
Registro de dominio .COM - Hosting Elemental	CAMINO WEB - PAGINA WEB	24-feb-21	24-feb-23
POLIZA COMUNAL N° 44 copropiedades	AXA COLPATRIA	31-ago-21	31-ago-22
Asesoría y mantenimiento software contable Sisco	ADMYSIS LTDA - PROGRAMA SISCO	27-sep-21	26-sep-23
Prestacion de servicios de Revisoría Fiscal	MARIA PILAR NOVA	1-abr-21	31-mar-23
Servicios asesoria juridica administracion	ABOGADO IVAN PRADO	8-nov-18	30-mar-23
Gestión cartera prejuridica y juridica	LAITON LAWYER'S S.A.S	19-ago-20	18-ago-23
Gestión cartera prejuridica y juridica	ABOGADO IVAN PRADO	8-nov-18	30-mar-23
Gestión cartera prejuridica y juridica	BCOM	1-oct-22	30-sep-23
Servicio seguimiento al SG-SST	DIRECCION EFECTIVA S.A.S	1-ene-22	31-dic-22

La administración efectuó el procedimiento de verificación del pago de los aportes a la Seguridad Social y Parafiscales por parte de las empresas proveedoras y los contratistas independientes, y demás profesionales que prestan servicios a la copropiedad. Para ello, a cada factura o cuenta de cobro, se exige que se adjunten las copias de las correspondientes planillas de pago a los operadores constituidos para tal fin. En paralelo, esta validación la realiza contabilidad y revisoría fiscal.

### NOVEDADES PRESENTADAS EN LOS CONTRATOS Y /O SERVICIOS:

Servicio de vigilancia y seguridad privada: incremento del contrato en el 16% con base en la tarifa del año 2022, incremento adicional del 3% desde julio 15 hasta diciembre 31 del 2022.

Lo anterior, por la entrada en vigencia del Decreto 1561 de 2022, por el cual se fijan nuevas tarifas para el cobro de los servicios de vigilancia y seguridad privada, dando cumplimiento a la disminución progresiva semestral de horas laborales, que en el caso de los servicios de vigilancia, se compensan con pago de horas extras, por tratarse de un servicio 24 horas.

Servicios especializados de Asesoría Jurídica: el abogado Iván Prado, en común acuerdo con el consejo de administración y la administración dan por finalizado el contrato a corte 31 de diciembre de 2022.

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

## 3. ORGANIZACIÓN DOCUMENTAL

Los documentos del conjunto se encuentran debidamente foliados con un respaldo en medio digital de acceso al Consejo de Administración y a los propietarios que soliciten consultas a la administración.

Se implementó el sistema de comunicados enumerados con el objetivo de facilitar la consulta y realizar seguimiento a los diferentes temas publicados en cartelera. Esto contribuye al orden y al buen uso de la información.

El SGSST cuenta con una organización impresa en los documentos de guía, normas, políticas y otros. Los documentos que requieren alimentación de información, seguimiento y cambios constantes se encuentran en archivo de respaldo en Google Drive del correo de la administración.

El archivo contable se encuentra organizada de manera consecutiva y debidamente empastado hasta dic 2021. Una vez aprobados los Estados Financieros año 2022, se procederá a empastar los libros contables del último año.

## 4. CENSO DE PROPIETARIOS, RESIDENTES, MASCOTAS Y VEHÍCULOS

Durante el año se actualizó la información contenida en el CENSO 2022 de acuerdo a las mudanzas de ingreso y salida de los propietarios y residentes, mediante entrega de formato a cada uno de los apartamentos. De acuerdo al Reglamento Interno del conjunto, es un deber del propietario y residente mantener actualizada la información de su inmueble aportando el Certificado de Libertad del inmueble.

La información de Datos Personales está apoyada en la implementación de la Ley Estatutaria 1581 de 2012, Protección de Datos personales y sus Decretos Adyacentes.

***Los invitamos a participar activamente en el CENSO 2023, ya que esta información es muy valiosa para la administración y el Comité de Convivencia, para tener en cuenta en las actividades a realizar durante el año.***

## 5. SITUACIÓN FINANCIERA

Los Estados Financieros son presentados en este informe. Así mismo las notas contables con el respectivo análisis.

### 5.5 CARTERA

En diciembre de 2022, Grandesa Ltda presento al consejo de administración un modelo de recuperación de cartera, mediante un manual de cartera con plazos estipulados para cada tipo de cobro. La administración ha venido implementando la gestión de cobro de cartera de manera mensual, mediante comunicación telefónica y escrita a los propietarios que presentaron saldos pendientes.

La cartera a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN



CONJUNTO RESIDENCIAL  
CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2  
NIT 900.446.257-5  
CARTERA CORTE 31 DE DICIEMBRE 2022

CIUDADELA	APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA	CIUDADELA	APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
	80203	\$ 51,966,209	8.44%		82103	\$ 2,043,343	0.33%
	71604	\$ 43,783,666	7.11%		30501	\$ 2,039,600	0.33%
	30903	\$ 42,913,049	6.97%		81203	\$ 1,971,007	0.32%
	91603	\$ 38,564,676	6.26%		40501	\$ 1,834,196	0.30%
	40101	\$ 38,532,715	6.26%		61602	\$ 1,549,256	0.25%
	61802	\$ 36,844,704	5.98%		81002	\$ 1,406,008	0.23%
	20201	\$ 35,562,188	5.77%		11404	\$ 1,266,608	0.21%
	10704	\$ 28,949,756	4.70%		81101	\$ 1,251,938	0.20%
	51302	\$ 24,324,484	3.95%		20401	\$ 1,239,200	0.20%
	71402	\$ 21,386,550	3.47%		32001	\$ 1,215,647	0.20%
	81301	\$ 20,419,845	3.32%		71803	\$ 1,164,100	0.19%
	80703	\$ 16,695,290	2.71%		50604	\$ 1,128,744	0.18%
	41803	\$ 16,651,849	2.70%		41502	\$ 1,126,142	0.18%
	11001	\$ 15,992,690	2.60%		30302	\$ 1,123,408	0.18%
	22101	\$ 11,125,981	1.81%		90404	\$ 1,100,800	0.18%
	60101	\$ 10,573,356	1.72%		70902	\$ 1,018,238	0.17%
	50204	\$ 10,547,143	1.71%		90802	\$ 1,013,200	0.16%
	71302	\$ 9,401,008	1.53%		61703	\$ 979,900	0.16%
	91803	\$ 9,060,452	1.47%		71502	\$ 909,000	0.15%
	71503	\$ 8,041,416	1.31%		52104	\$ 867,300	0.14%
	30103	\$ 7,384,265	1.20%		60201	\$ 836,400	0.14%
	51603	\$ 7,356,317	1.19%		81403	\$ 785,100	0.13%
	10301	\$ 6,903,528	1.12%		72102	\$ 768,012	0.12%
	20302	\$ 5,826,891	0.95%		91601	\$ 756,200	0.12%
	30804	\$ 4,350,412	0.71%		80104	\$ 694,098	0.11%
	41903	\$ 4,219,322	0.68%		40404	\$ 654,064	0.11%
	81501	\$ 3,758,008	0.61%		11804	\$ 648,908	0.11%
	31502	\$ 3,708,048	0.60%		60801	\$ 627,000	0.10%
	61203	\$ 3,517,969	0.57%		11203	\$ 584,900	0.09%
	40401	\$ 3,341,894	0.54%		80802	\$ 568,200	0.09%
	80504	\$ 2,971,378	0.48%		72104	\$ 564,200	0.09%
	41602	\$ 2,921,753	0.47%		50502	\$ 549,129	0.09%
	40602	\$ 2,763,715	0.45%		90101	\$ 546,743	0.09%
	61201	\$ 2,650,940	0.43%		62002	\$ 535,500	0.09%
	20102	\$ 2,210,828	0.36%		81402	\$ 535,000	0.09%
	80302	\$ 2,198,723	0.36%		21804	\$ 531,900	0.09%
	71102	\$ 2,155,000	0.35%		71301	\$ 517,603	0.08%

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL

CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2

NIT 900.446.257-5

**CARTERA CORTE 31 DE DICIEMBRE 2022**

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
70504	\$ 517,300	0.08%
91802	\$ 516,400	0.08%
71704	\$ 499,703	0.08%
41003	\$ 497,200	0.08%
71602	\$ 471,637	0.08%
20803	\$ 456,808	0.07%
11501	\$ 455,700	0.07%
20701	\$ 455,700	0.07%
80204	\$ 418,500	0.07%
41703	\$ 417,300	0.07%
61603	\$ 417,000	0.07%
21204	\$ 416,050	0.07%
21602	\$ 409,208	0.07%
21202	\$ 409,067	0.07%
92002	\$ 369,670	0.06%
91302	\$ 364,392	0.06%
10601	\$ 360,000	0.06%
11304	\$ 359,958	0.06%
91504	\$ 354,408	0.06%
31402	\$ 351,408	0.06%
81104	\$ 312,200	0.05%
40603	\$ 299,890	0.05%
41901	\$ 299,300	0.05%
20601	\$ 298,000	0.05%
51104	\$ 297,000	0.05%
31204	\$ 291,000	0.05%
50803	\$ 285,200	0.05%
91203	\$ 283,600	0.05%
41402	\$ 279,000	0.05%
71204	\$ 277,000	0.04%
61303	\$ 273,000	0.04%
80401	\$ 270,300	0.04%
10502	\$ 268,319	0.04%
91703	\$ 268,000	0.04%
70204	\$ 267,000	0.04%
81102	\$ 264,000	0.04%
30203	\$ 261,235	0.04%
80604	\$ 249,000	0.04%

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
60804	\$ 244,000	0.04%
61003	\$ 244,000	0.04%
91801	\$ 240,000	0.04%
42002	\$ 239,000	0.04%
91804	\$ 234,000	0.04%
60202	\$ 230,219	0.04%
30403	\$ 219,000	0.04%
30301	\$ 211,108	0.03%
41304	\$ 205,300	0.03%
31803	\$ 197,500	0.03%
30604	\$ 189,000	0.03%
20901	\$ 186,000	0.03%
31603	\$ 186,000	0.03%
30204	\$ 179,708	0.03%
21103	\$ 168,000	0.03%
61504	\$ 165,500	0.03%
30104	\$ 165,100	0.03%
31904	\$ 157,000	0.03%
10901	\$ 153,500	0.02%
11102	\$ 152,857	0.02%
21604	\$ 149,000	0.02%
31403	\$ 149,000	0.02%
32101	\$ 149,000	0.02%
42004	\$ 149,000	0.02%
30602	\$ 148,935	0.02%
20303	\$ 122,189	0.02%
40201	\$ 120,000	0.02%
42103	\$ 107,000	0.02%
32102	95580	0.0002
91404	85000	0.0001
61501	82000	0.0001
31401	51872	0.0001
VALORES INFER	315564	

**TOTAL CARTERA  
DICIEMBRE 2022**

**\$ 615,975,869**

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento al Reglamento de la copropiedad y manual de cartera del conjunto, la administración gestiona a través de las empresas de cobranza especializada la cartera de los apartamentos con mora mayor a 120 días.

Señores propietarios, les invitamos a revisar el detalle de las cuentas de cobro, documento formal de cobro de la copropiedad, si la mora por concepto de administración, supera los 120 días a corte 31 de marzo, la deuda será trasladada a la empresa especializada de cobranzas.

Aclaremos que todos los pagos realizados los últimos días NO hábiles del mes, y días hábiles en horarios NO hábiles, el banco reporta dicho recaudo hasta el día siguiente hábil, que corresponde al siguiente mes, por ese motivo, se le ha explicado a varios propietarios que han hecho sus pagos el último día del mes, que en su cuenta de cobro del mes, se le factura el mes anterior, por cuanto el banco no reporta los pagos del mes anterior realizados en estas fechas y horas no hábiles.

***Resaltamos el compromiso de los copropietarios en el pago oportuno de las cuotas de administración.***

***En términos generales, la copropiedad cuenta con una cartera elevada y con poca solvencia para cumplir con la operación de los gastos corrientes y ejecutar proyectos e imprevistos de menores cuantías sin requerir convocar a asambleas extraordinarias.***

## 5.6 ESTADOS FINANCIEROS

Se anexan los Estados Financieros certificados con sus respectivas revelaciones y su ejecución.

## 6. GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA

### 6.1 MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS

- Fumigación y desratización en zonas comunes (tres veces en el año)
- Fumigación contra malezas en zonas duras (3 veces en el año)
- Lavado y Desinfección de tanques de agua con la normativa vigente (diciembre 2022)
- Poda de Jardines en áreas comunes (Jardinero permanente contratado con Rehobot)
- Decapado de torres y campañas de encerado 3 veces al año
- Lavado de Marco fachada de ingreso a las torres (diciembre 2022)
- Recarga de Extintores vigencia Dic 2022- Dic 2023
- Limpieza y lavado de terrazas
- Mantenimiento de motobombas
- Mantenimiento Planta Eléctrica Y Provisión combustible en planta eléctrica ACPM
- Mantenimiento de ascensores
- Certificación ante la ONAC ascensores
- Mantenimiento, lavado y desinfección de cajas de aguas negras
- Mantenimiento de cajas cebadoras para control de roedores.

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

- Mantenimiento de cajas aguas sanitarias (1 vez al año)

## 6.2 MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS

Se Realizan a demanda de las novedades en tubos rotos, perdida de iluminación y visualización de cámaras del sistema CCTV. Sistema de acceso por deterioro y perdida de funcionalidad en los brazos de los torniquetes, solicitudes de impermeabilización en primeros pisos principalmente.

## 7. PROPUESTAS DE PROYECTOS

A continuación, relacionamos algunas proyectos y actividades a realizar en el año 2023 que consideramos son importantes a tener en cuenta y evaluar, toda vez que hacen parte de la fiabilidad en la presión de los equipos de agua potable; seguridad del conjunto para evitar un posible intrusión y pérdidas materiales dentro de la copropiedad.

Los proyectos relacionados con la seguridad física y electrónica estarán cubiertos con los recursos alcanzados en las negociaciones con los proveedores.

Los proyectos de impermeabilización en zonas comunes y equipos de presión se proyectan en el presupuesto 2023.

PROYECTO	VALOR ESTIMADO	NOTAS
Mantenimiento cancha de futbol	\$ 18,00,000	
Implementación techo, cerramiento e impermeabilización Garita en parqueadero de visitantes	\$ 6,200,000	Incluido en gastos por ejecutar recuperación de cartera
Asesoría profesional para la elaboración de pliegos de condiciones y apoyo para selección de contratista mantenimiento en fachadas	\$5.800.000	
Pruebas hidrostáticas Red Contraincendios y reposición de equipos.	\$ 7,000,000	Incluido en correctivos dentro del proyecto del presupuesto
Impermeabilización Plazoleta	Sin estimar	Incluido dentro del proyecto del presupuesto
Pintura General de bases y rejas perimetrales, salón social, recepción, gimnasio, oficina de administración.		En ejecución
Registro y escrituración reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal -RPH	\$ 8,400,000	No incluido en proyecto de presupuesto
Compostaje con aprovechamiento de residuos del conjunto	Sin estimar	No incluido dentro del proyecto del presupuesto

Otros proyectos y actividades planteadas en este informe y sugeridos por la asamblea y/o consejo de administración, se gestionaran con el producto del recaudo de cartera y otros ingresos no operacionales durante la vigencia

***La administración agradece al consejo de administración y a todo el equipo administrativo por su acompañamiento, compromiso y apoyo para dar cumplimiento a los objetivos y metas propuestas.***

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

## 8. CONVIVENCIA

La copropiedad no cuenta con un comité de convivencia activo.

### 9.1 PROCESOS PQR DE LA COMUNIDAD

La administración y consejo de administración ha informado a los residentes y propietarios de quienes se han recibido quejas para que se formulen de manera formal por medio de la página web y el canal de correo electrónico [pqrparquecentraldeoccidente2@gmail.com](mailto:pqrparquecentraldeoccidente2@gmail.com), con el objetivo de dar a conocer las mismas por temas de ruido, manejo de excrementos de mascotas, malas prácticas de parqueo de vehículos, mal uso de las zonas comunes de uso exclusivo, etc. Así mismo, se solicita un compromiso por parte de los residentes ante la comunidad de la no repetición de estas actuaciones.

Informamos que el Manual de Convivencia enviado en el presente año a la Asamblea General de Copropietarios tiene como finalidad acatar las normas básicas de convivencia, así como las demás estipuladas en el documento como un acuerdo entre vecinos. Asimismo, informamos que la razón por la cual, la representación legal del conjunto no ha registrado la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal -RPH, con la inclusión del Manual de Convivencia, en la oficina de instrumentos públicos, es por una lado la espera de respuesta del proyecto de Ley a la reforma 675 de 2001, el cual tenía plazo de ser aprobado hasta el 20 de junio del 2022. Casi dos años después de haber sido radicado el proyecto de ley 301 del 2020, finalmente la reforma quedo archivada en el 2022 en razón de que no completo su trámite legislativo.

El RPH del conjunto actualmente es casi una fiel copia de la Ley 675 del 2001, mientras no se realice la reforma, será poco fácil para los entes administrativos, ejecutar las labores de acuerdo a las necesidades únicas del conjunto. Cada copropiedad es diferente, y se requiere el registro del Manual de Convivencia ya aprobado, en la Notaria de registro del RPH y la oficina de instrumentos públicos, por esta razón se incluye como proyecto del año 2023.

### 9.2 CAPSULAS DE CONVIVENCIA

Continuamos con la campaña de Capsulas de Convivencia. Se publicaron en las carteleras que se encuentran ubicadas al ingreso de las torres y en los medios electrónicos del conjunto. Los temas tratados fueron:

- Tenencia de nuestras mascotas
- Cuidado de áreas comunes
- Manejo del ruido

¡Agradecemos a todas las personas que han propendido por el buen diálogo para resolver los conflictos, acatando y cumpliendo las normas básicas de convivencia dentro de la copropiedad!

Continuamos invitando a los propietarios y residentes, al buen uso de las herramientas de comunicación que la administración y consejo de administración han dispuesto para comunicar temas de interés general para el conjunto.

# INFORME DIAGNÓSTICO INICIAL ADMINISTRACIÓN

## 9. AGRADECIMIENTO A TODA LA COMUNIDAD

Queremos agradecer al Consejo de Administración, por su invaluable apoyo a la Gestión Administrativa, y en especial porque siempre están atentos a las situaciones que se presentan, estando prestos a brindar información de los proyectos ejecutados en años anteriores, así como las necesidades que el conjunto tiene a nivel de mantenimientos, gestión operativa, procesos, entre otros.

Para Grandesa Ltda, es muy gratificante, entregar resultados positivos en estos cuatro meses de trabajo, abarcando toda la operación administrativa, demostrando que se ha trabajado en equipo; siendo un factor importante para lograr entregar estos resultados positivos a la Comunidad, destacando especialmente la recuperación de cartera durante la gestión. Esperamos poder contribuir de manera positiva y visible, ejecutando los proyectos requeridos dentro de la copropiedad.

Resaltamos la participación de todos los propietarios y residentes, que durante este periodo han contribuido con sus sugerencias, al mejoramiento de la Gestión Administrativa, esto nos permite fortalecernos como equipo de trabajo, propendiendo para que el Conjunto sea un ejemplo de resaltar en su calidad de vida.

Amablemente,

TULIO NIETO ARBELAEZ  
Representante Legal

# INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PH

INFORME DE GESTIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ABRIL DE 2022 A ABRIL DE 2023

TORRE	NOMBRE	PRINCIPAL	SUPLENTE	ESTADO
Torre 1	Angelo Diaz T1-1201	x		VIGENTE
Torre 1	Claudia Cecilia Castillo Melo T1 1004	x		VIGENTE
Torre 3	Oldinely Borbón Sanabria T3 -802	x		VIGENTE
Torre 4	Jorge Blanco T4-1404	x		RENUNCIO
Torre 5	Carolina Ortiz T5- 1204	x		RENUNCIO
Torre 6	Luis Carlos Peña Parra T6 -804	x		AUSENTE
Torre 7	Walther Zapata T7-801		x	VIGENTE
Torre 7	Fabian Vargas T7-1202	x		RENUNCIO
Torre 7	Edwin Castellanos Rojas T7-301	x		VIGENTE
Torre 9	Carolina Naranjo T9- 904	X		RENUNCIO

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

De los consejeros postulados el Señor Luis Carlos Peña Parra no participó en ninguna reunión que se programó, no comunicó tampoco su renuncia en ningún momento, 3 renunciaron al cargo en el primer trimestre y 1 a finales de año.

El consejo saliente y entrante se reunió de forma virtual para hacer el empalme respectivo con la Administradora Sra. Adriana Guijo así mismo reposa Acta de entrega en la oficina de la Administración de la copropiedad.

Dentro del diagnóstico inicial, del estado en que este Consejo de Administración Vigencia 2022-2023 recibe las áreas comunes de la copropiedad y denota el deterioro por falta de mantenimiento de las administraciones de períodos anteriores al 2021, aspecto descuidado y filtraciones en salón social, algunos arreglos con malos acabados y falta de terminar resanes y pintura de algunas zonas perimetrales, mala ejecución en algunos pisos en torres que fueron intervenidos por rupturas, trabajos realizados parte de la aseguradora, falta de mantenimiento en luminarias y aseo en sótanos, filtraciones representativas en parqueadero de visitantes presenta un grave deterioro y agrietamiento, caseta de vigilancia tiene filtraciones de agua y mal estado en la puerta de entrada, caos en el uso y disposición de parqueaderos privados, los cuales presentan elementos no permitidos y son usados como segunda bodega, se recibe en trámite la certificación de ascensores, la cancha de fútbol en intervención por mejoras y construcción de Zonas Pets.

Hay que mencionar, que el deterioro físico de nuestro conjunto, forma parte de la acumulación histórica de las acciones no realizadas en tiempos adecuados por falta de mantenimiento, afectando directamente el valor de nuestros predios por ende provocando detrimento patrimonial.

Los gastos de zonas comunes son fundamentales y vitales para el sostenimiento de una copropiedad, cuando un propietario no paga las cuotas de Administración causa un impacto importante en su liquidez, significando que no se podrán hacer mantenimientos, y reparaciones en las instalaciones de la comunidad que es lo que se ve en este momento con el alto aumento en Cartera Morosa.

### **El consejo explica a continuación su labor durante su año de labor**

- En la primera reunión se realizaron las presentaciones pertinentes, los nombramientos respectivos de cada rol de los consejeros y así mismo proyectar el plan de trabajo a realizar, teniendo en cuenta el objetivo de seguir trabajando sobre lo construido por el consejo saliente y tratar de llevar a cabo los proyectos que van en curso y pendientes, en la parte Administrativa, Operativa y financiera; Se programaron 2 reuniones al mes para el seguimiento, una administrativa y otra específica de informes de Revisoría Fiscal, Contabilidad, Cartera.

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

- Se realizaron dos reuniones al mes con su acta respectiva, llevando seguimiento de cada tema.
- Revisión y Seguimiento de la contratación de los diferentes proveedores como lo son: APROSECOL SEGUROS empresa encargada de asesoría con el seguro para la copropiedad cumpliendo con los debidos requerimientos para indemnizaciones por siniestro que dieran lugar tanto de propietarios como de la copropiedad, organizar el tema del manual de convivencia y reparación de las zonas comunes, mantenimiento a la obra realizada del sistema hidráulico, así mismo como empresa de vigilancia, aseo, ascensores y proveedores de mantenimiento.
- Informar a la copropiedad por medio de comunicados visuales, habladores, pantalla principal recepción y herramientas informáticas como correos, los temas más relevantes que preocupan a la comunidad, sin embargo, la falta de lectura y desinterés de los residentes con temas importantes no se llevan a mayor satisfacción por no cumplirlas.
- Llevar el control de actas de reunión elaboradas por los miembros del consejo directamente para tener mayor efectividad.
- Exigir el control y cumplimiento del área administrativa, contador, revisoría fiscal y abogado con informes mensuales en fechas establecidas, envíos días antes para tener conocimiento y fluidez en el tiempo reuniones para que no sean tan extensas y más productivas.
- Se realizó el debido seguimiento y análisis al sistema de contratación de personal con Adecco ya que no se venía con satisfacción con este modelo y desempeño de sus contratados teniendo en cuenta las recomendaciones del consejo saliente y los comentarios de los diversos copropietarios durante la asamblea.

A continuación, se podrá observar las diferentes implementaciones de acuerdo al plan de trabajo con el objetivo de poder crear mejoras continuas para el bienestar de los copropietarios y residentes, el consejo de administración ha realizado con dedicación su trabajo para el sostenimiento permanente de cada uno de los percances que se presentaron durante el periodo 2022 al 2023.

### 1. Mejoras Servicio de vigilancia

El seguimiento de las herramientas AVA/MITRA se siguen utilizando como lo exigió el consejo anterior, en el cual se evidencia el cumplimiento de las rondas y documentación de los eventos que se presentan en la copropiedad como lo son daños en toda la copropiedad por parte de residentes, seguimientos en parqueaderos, shut , ascensores, y perimetrales.

# INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Debido al deterioro en el cableado de las cámaras en ascensores y cámaras que no funcionan y en sugerencia para la aprobación de la certificación de ascensores, la Administración de la Sra. Adriana Guijo y el consejo, se aprobó el cambio de todas las cámaras análogas a CÁMARA IP TIPO DOMO PLASTICO IP IR 20M ICR 1/2.7" 2.8MM 2MP CMOS 3DNR 1 ARRAY LED 30M IP67 - Marca DAHUA en total 18 unidades, cambio realizado el mes de JUNIO.

Se enfatiza con comunicados extensivos físicos y visuales redes sociales por toda la propiedad y del uso permanente del TOKEN peatonal para el ingreso por los torniquetes así mismo videos educativos del uso adecuado de los torniquetes, el personal de vigilancia hacer registro de ingreso a quien no lo posea por medio del sistema.

Se da continuidad al contrato de la empresa Fortox Security y se gestiona la propuesta de reinversión, logrando un mayor valor para ser invertido en mejoras en el sistema de vigilancia del conjunto.

Turnos de 12 horas rotativos de (5) guardas, rondas, todo debidamente soportado por la sala de monitoreo con cámaras en perimetrales, parqueaderos, ascensores, entrada principal, sótanos, parqueadero de visitantes y entradas de torres, manejo de talanquera y puerta electrónica vehicular.

## 2. Servicio de Aseo

La administración informa el nuevo contrato a partir del 1 de Abril con la empresa de aseo y jardinería ROHEBOT SAS el equipo de trabajo lo conforman 7 aseadoras, 2 Toderos especializados, 1 Jardinero, 1 Supervisor haciendo seguimiento una vez por semana y coordinando las brigadas programadas.

La administración es la encargada de hacer continuos seguimientos con rondas y brigadas que se realizan en la copropiedad, y se tienen en cuenta los aportes de los copropietarios y residentes para su continua mejora.

Se realizan continuos comunicados en ascensores y por herramientas virtuales de concientizar a los residentes con el manejo de animales de compañía, para evitar excrementos en la plazoleta, zonas infantiles, dentro de torres y sótanos.

La empresa de Aseo hace énfasis en la limpieza de cada zona del conjunto, pero los residentes no tienen conciencia ni cultura para la conservación.

## 3. Mantenimiento en Zonas comunes

Por el aumento de cartera se ve afectado el presupuesto para poder invertir en mejoramiento continuo en todas las zonas comunes se hicieron algunas adecuaciones con respecto al manejo de Animales de compañía que es el tema más fuerte en momento en el conjunto.

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Se hacen aperturas a las 2 zonas Pets para la evacuación, se lleva un control en este tema haciendo llamado de atención por correos por parte de la administración cuando se puede evidenciar por cámaras la infracción, lamentablemente la comunidad no hace debido uso de ella e incumple con las normas de manual de convivencia y las establecidas por el código de policía.

Entrega de la cancha de fútbol con su debido encerramiento para el cuidado de la misma e impedimento de entrada de animales de compañía, por cuestiones climáticas se ve afectada la entrega proyectada para el mes de abril quedando lista en el mes de Julio 2023.

Cambio 22 de Domos y mantenimiento de las piezas que se encontraban en deterioro extremo, se publican comunicados con las indicaciones pertinentes de "prohibido jugar con balón en Plazoleta y área de zonas perimetrales".

Cambio de 155 tapas de madera en deterioro de conexiones de telecomunicaciones, por tapas metálicas para las torres 1.2.3.

Ubicación de anclajes para trabajo en alturas las cuales no había en la copropiedad.

- Cambio de aviso principal, entrada parqueadero por deterioro y fisura.
- Compra, instalación y acondicionamiento de 9 Rejas para cubrir la salida por escaleras de los pisos 22 hacia la terraza por seguridad y malos manejos de los residentes.

Atención a eventos de daños eléctricos en algunos puntos de las zonas comunes, mantenimiento de los puntos y el cableado que por deterioro del tiempo se encontraban en mal estado y haciendo corto; se debió adecuar algunas de las cámaras perimetrales las cuales se encontraban compartiendo red con el sistema eléctrico, se procedió a independizar cada servicio.

Embellecimiento de zonas sociales, puertas de entrada y portería con la instalación de películas para vidrios en plotter tipo sand blasting.

Arreglo Garita parqueadero vigilantes, impermeabilización, cerramiento lateral arreglo de techo.

#### **4. Mantenimiento preventivo para Sistema Hidráulico, Motobombas, puerta Eléctrica y Ascensores**

Se realizaron mantenimientos trimestrales a la obra del sistema hidráulico con la Empresa INSPECCIONES Y CONSTRUCCIONES quien fue la encargada de realizar la obra.

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Mantenimiento mensual contrato de Ascensores.

Certificación de ascensores se realiza con la empresa ENGYGAS SERVICE S.A.S - AAA ENGYGAS S.A.S, debido a los daños ocasionado por la ruptura en diferentes sótanos por el sistema hidráulico en el año 2021, el consejo saliente autorizó un gasto necesario para poder estar al día con la normatividad exigida por la empresa certificadora, que se ve reflejada en el año 2022, la financiación de pago fue a 5 meses.

Instalación de 18 cámaras en ascensores cambio de tecnología análoga a IP, quedando con cámaras todos los ascensores, las cámaras retiradas se encuentran inventariadas en la Administración para dar uso en zonas que se requiera. La funcionalidad está supeditada una vez se realicen las pruebas en zonas reasignadas.

Certificación de puerta eléctrica (Entrada y Salida) parqueaderos, se realizaron cambios de repuestos varios.

### 5. Póliza de seguros

La Póliza fue constituida con Previsora compañía de seguros, con vigencia de 31 agosto de 2022 al 31 de agosto 2023, asesor de seguros empresa APROSECOL SEGUROS; el cambio de compañía se generó debido a la alta siniestralidad en vigencias anteriores, motivo por el cual AXA seguros declinó la asegurabilidad de la copropiedad.

VALORES ASEGURADOS POLIZA ZONA COMUN VIGENCIA 2022 A 2023	
VALORES ASEGURADOS RECONSTRUCCION ZONA COMUN -	
AREAS COMUNES	\$ 118.288.992.778
CIMENTACION	Incluido en valor area comun
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 5.195.200.000
EQUIPO ELECTRICO Y ELECTRONICO	\$ 263.221.993
CONTENIDOS	\$ 45.350.000
VALORES ASEGURADOS AMPAROS ADICIONALES	
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	\$ 2.000.000.000
DIRECTORES Y ADMINISTRADORES	\$ 700.000.000
MANEJO GLOBAL	\$ 50.000.000
NOTAS IMPORTANTES:	
* La Copropiedad viene asegurada sobre valores asegurados a reconstruccion como lo establece la norma.	
*La Copropiedad cuenta con avaluo actualizado del año 2022.	

Durante el periodo, se ha realizado la indemnización a siniestros pagos a 6 residentes por parte de la aseguradora.

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

CONCEPTO	VALOR
FILTRACION DE AGUA POR MAL ESTADO CUBIERTAS	20.469.684
FILTACION DE AGUA TUBERIA ROTA	19.438.372
<b>TOTAL PAGADO</b>	<b>39.908.056</b>

### 6. SGSST

- Se ha realizado el seguimiento con el sistema se SGSST con la empresa DIRECCIÓN EFECTIVA, haciendo los debidos correctivos y cumplimiento de las disposiciones legales.

Se realiza la respectiva señalización visual de planos de salida por medio de carteleras en lugares estratégicos como zonas sociales, entradas de torres, oficina de administración.

- Se trabaja de la mano con la empresa contratada para la implementación del PLAN DE EMERGENCIA Y EVACUACIÓN, sin embargo, es necesaria la intervención y colaboración de propietarios y residentes para poderla implementar.

### Gestión Operativa

Administración.

La copropiedad contó con un grupo administrativo conformado por Administradora, un asistente, un auxiliar y un contador, los cuales se tenían contratados por medio de la empresa ADECCO, se evaluaron varios aspectos al respecto teniendo en cuenta las sugerencia del consejo 2021-2022 de las cuales su modelo de contratación no cumplía con algunos requerimientos favorables para la copropiedad, se llegó a un acuerdo de analizar si este servicio prestado por la temporal y sus contratantes eran los más adecuados tanto en calidad de servicio como financieramente; finalmente, se decide por el consejo y por la parte administrativa con el acompañamiento y asesoría jurídica del abogado el Sr. Iván Prado y el de la Revisoría Fiscal, la no renovación del contrato de Adecco teniendo en cuenta que las cláusulas del contrato no afecten a la copropiedad, para ello se tuvieron en cuenta las fechas de terminación de contratos de cada uno de los cargos.

Dentro de los compromisos, se acuerda realizar una evaluación de cada uno de los cargos para determinar si se les dará o no continuidad y cómo será su contratación, se contemplan las alternativas de contratar otra empresa prestadora de servicios

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

administrativos especializada en PH o contratación directa por la copropiedad para los cargos de Administrador y Contador por prestación de servicios.

Evaluado el desempeño de las Asistentes, se decide dar continuidad con su proceso, igualmente con el personal contable, quien demuestra con su gestión al tratamiento contable logrando tener al día y de manera correcta todas las cuentas de la copropiedad, aplicando diferentes controles contables y buenas prácticas e igualmente solucionando diferentes inconsistencias como los cruces de pagos realizados y la depuración de consignaciones sin identificar con la publicación mensual de estados de cuentas en la copropiedad. Se resuelve al terminar el contrato con la empresa Adecco hacer propuesta por prestación de servicios, la cual es aceptada por la contadora.

En cuanto a la administración, se evalúa el desempeño de la Sra. Adriana Guijo, teniendo en cuenta las observaciones del consejo 2021-2022 muy relevantes y significativas, también copropietarios y/o residentes en cuestión de atención a soluciones y requerimientos además del actual consejo de Administración, en atención a su desempeño en todas las obligaciones adquiridas, presentación y ejecución de proyectos solicitados.

Se evidencio que no se cumplía con algunos lineamientos asignados como los horarios estipulados y asignados por la copropiedad según contrato con Adecco, la entrega en fechas establecidas en la presentación de algunos informes solicitados, permisos no informados y autorizados por Adecco, quejas constantes por la atención a propietarios y/o residentes, reuniones con poca organización y disposición, delegar funciones de su cargo a asistente y la no consulta para la asignación de ciertos contratos al consejo; Cabe resaltar que también se evidenciaron puntos positivos durante su gestión, arreglo y orden de archivo en la oficina, la cual no se encontraba en las condiciones adecuadas por la entrega que realizó la anterior administración, seguimiento con el sistema SGSST, difusión visual con las buenas normas de tenencia de animales de compañía, buen trato y comunicación con su grupo de trabajo.

La propuesta que el consejo realiza al terminar el contrato de administración con la empresa Adecco y pasar directamente a la copropiedad por prestación de servicios, no se llega a un acuerdo por ninguna de las partes, por tanto, para dejar todo al día y hacer la respectiva entrega del cargo, se realiza una oferta y contrato por 15 días por prestación de servicios elaborado por el abogado asesor.

En común acuerdo de todos los consejeros se procede hacer el respectivo cambio de Administrador.

Para la contratación del el nuevo Administrador se realiza el siguiente proceso:

Basados en el tamaño del conjunto, las necesidades de competencias requeridas para la realización de las actividades administrativas y las oportunidades de mejora identificadas en el servicio de Administración (presentación de informes, habilidades en manejo de proveedores, conocimiento contable y financiero, entre otros), a través

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

de publicación realizada en la Revista Propiedad Horizontal, se abre la convocatoria con la respectiva información sobre los requisitos para poderse postular al cargo de Administrador.

Para la recepción de las hojas de vida se crea la dirección de correo electrónico, se reciben más de 50 hojas de vida de los cuales se documenta 36 hojas de vida para hacer un análisis.

Por medio de la verificación de cada consejero, se realiza el resumen de cada hoja de vida y se establece el cumplimiento de los requisitos solicitados, de tal forma que se determina que, del número total de hojas de vida recibidas, solo 10 cumplen los requisitos o están relativamente dentro del cumplimiento de requisitos.

Una vez realizada la evaluación de Hojas de Vida y el cumplimiento de los requisitos, se procedió a la realización de entrevistas virtuales durante 2 días, desarrollada a 6 profesionales por medio por la plataforma Google Meet; de acuerdo a estas reuniones se concluye que: tres candidatos demuestran conocimiento específico y son destacados, un candidato incumple la entrevista, un candidato no acepta propuesta económica presentada, un candidato es descartado por cumplimiento total de requisitos y su presentación no fue tan destacada como los otros candidatos.

A los tres candidatos más destacados, se les solicita enviar propuestas concretas y con mayor detalle abarcando puntos como tiempos y horarios designados para la labor al cargo de administrador, propuesta económica y de gestión; Se revisa en sesiones del consejo las diferentes propuestas garantizando que se acomoden con la oferta y buscando el mayor beneficio al conjunto.

Dando cumplimiento al requisito de Estudio de Confiabilidad, se realizan las cotizaciones de empresas prestadoras de servicios de Evaluación de Confianza, se selecciona la empresa GRUPO SOLUCIONES HORIZONTE, y de acuerdo al análisis de las propuestas y la respectiva votación, se procede a realizar la evaluación de confiabilidad a dos candidatos de mayor cumplimiento de requisitos; Uno de los candidatos se rehusó a realizar el estudio por lo que se descarta la postulación, ya que es un requisito clave de acuerdo al plan de selección propuesto; por tanto y de acuerdo con el proceso de selección realizado, la Sra. NYDIA ROMERO VILLAMIL, cumplió con los requisitos de experiencia laboral y al igual que el resultado satisfactorio del estudio de Confiabilidad, se cita a reunión con el consejo de forma presencial, se hacen algunas aclaraciones con respecto al manejo del cargo y se hace la respectiva programación de los exámenes de ingreso con la empresa CENDIATRA y se realiza contrato por prestación de servicios debidamente revisado por el Asesor Jurídico de la copropiedad.

La administración a cargo de la Sra Nydia Romero se ve encabezada en hacer un mejoramiento con el sistema de Aseo enfatizando en zonas que no se habían teniendo en cuenta como son plazoleta, barrido profundo en parqueaderos, evacuación de escombros y basura que se encontraban almacenados en las

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

bodegas y shut de parqueaderos de visitante por administraciones anteriores y residentes que pagaban a personal de aseo para ser evacuados en zonas no permitidas, esto ocasionó malestar en la copropiedad debido a que el tiempo en la zona generó mal aspecto, a raíz de esta labor, se detectó que la copropiedad tenía un veto con el sistema de recolección de basuras que fue atendido directamente en la empresa de Aseo correspondiente, adicional, organiza al personal de vigilancia con algunos temas de seguridad y rondas, realiza la contratación de la empresa de Abogados Becom, para dar mayor apalancamiento con el recaudo de cartera, no otorgando más casos al abogado que tiene el mayor asignación de casos debido a la falta de fluidez en el recaudo.

Debido al retiro voluntario de una asistente, la administración hace contratación por medio de la empresa Grandesa que proporciona personal calificado para el perfil de la PH de la auxiliar administrativa con todos los gastos de ley incluidos además de aclarar no es una temporal, así mismo con la terminación de contrato con Adecco de la otra auxiliar administrativa llega un reemplazo mientras cumple el periodo para ser nuevamente contratada dentro del mes siguiente, recomendación del asesor Jurídico para llevar el debido proceso; para definir y dejar después del mes a las dos auxiliares administrativas definitivas la empresa Gandesa hace pruebas de conocimiento los dos mejores puntajes fueron los seleccionados.

Dos meses después de realizada la contratación de la Administradora, la Señora Nydia Romero pasa su renuncia irrevocable, así mismo el consejo realiza nuevamente la selección de un nuevo administrador recibiendo propuestas, dentro de ellas la de la empresa Grandesa como empresa administradora y la empresa temporal Manpower.

Analizada la oferta de la empresa Grandesa como la mejor y más adecuada para la copropiedad, dentro de la oferta está la de Administrador delegado y Representación Legal del Gerente de la misma, también hay algunos servicios que presta como es la asesoría del Abogado Jurídico, procesos encaminados al cobro de cartera, personal de aseo y servicios generales de ser necesario, así la copropiedad no debe incurrir con gastos de prestaciones sociales, se realizan dos reuniones para aclarar algunos temas de contrato con el Abogado Jurídico de la copropiedad y el Representante Legal de la empresa Grandesa, Revisoría fiscal también se le hace llegar el documento vía correo y hace sus aportes pertinentes para su ajuste.

El contrato es firmado a partir del 28 noviembre hasta el 31 de mayo 2023, el consejo de administración acuerda dar dos meses más después de asamblea y sea más fácil seguir o no renovar contrato con la empresa contratada, para entregas de cargos informes y empalmes, esto debido a procesos anteriores.

Se realiza reunión presencial con la Nueva Administradora Delegada la Sra. Yeni Paola Díaz para hacer entrega de cargo indicando los puntos más críticos, presentación de personal Administrativo y empresas proveedoras fijas de servicio

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

como son Vigilancia y Aseo, se solicita para la primera reunión un informe de diagnóstico detallado de la propiedad.

Teniendo en cuenta el plan de trabajo se hacen ajustes en el manejo del cargo para que sea más eficiente y productivo enfocado por competencias, la Administradora encargada estará 36 horas por semana en la copropiedad, debe enfatizar constantes recorridos junto con las auxiliares para mayor efectividad de la empresa de Aseo y planeación de reparaciones locativas en general, coordinar entrega de informes como mínimo, 3 días antes de cada reunión así mismo para el área de Contabilidad, Revisoría Fiscal y Abogados de Cartera, mejorar la atención al cliente tanto presencial y virtual que corresponde a correos con respuestas efectivas y rápidas a las solicitudes de la herramienta de los PQR.

Elaboración de actas de reuniones quedan a cargo de la administración.

Convocar Reuniones al consejo, administrador encargado, Representante Legal de Grandesa que nos presta el servicio de asesoría jurídica como valor agregado al contrato, Contabilidad y Revisoría Fiscal e invitados.

Los contratos con proveedores deben informar al consejo para su debido conocimiento y no deben sobrepasar los montos permitidos para la administración que son 3 salarios mínimos legales.

Se llega en común acuerdo con el Asesor Jurídico Sr. Iván Prado la terminación de contrato de asesorías hasta el mes de diciembre de 2022, quedando solo a cargo de los casos ya asignados de cartera, cobros Jurídico y prejurídico.

La administración por medio de la Revista de Propiedad Horizontal publica convocatoria para el cargo de Revisor Fiscal, según la norma para la asamblea, se le hace la invitación formal a la actual Revisora Fiscal para que participe en el proceso.

### **Cartera Morosa Estrategia Administración - Abogados.**

La gestión de cobranza es uno de los procesos de mayor importancia para la copropiedad, esta debe ser alineada con los encargados, en este caso la Administración, Contabilidad y Abogados, debe suministrar la información real y actualizada sobre el estado de cada una de las cuentas por cobrar.

Debido a la alta cartera morosa que en el momento tiene la copropiedad, afecta el flujo de efectivo y poder realizar los debidos arreglos y mantenimientos de la copropiedad; el planteamiento de nuevas estrategias para el recaudo urge para poder cumplir con sus obligaciones y mejoras continuas al conjunto, siendo así se solicitó a la Administración gestión de Cartera urgente para los casos de 30 a 90 días, los cuales deben ser evidenciados con resultados en informe y relacionando los acuerdos de pagos.

## INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Se realiza reunión presencial para la presentación de la nueva administración con los Abogados Laiton Lawyers, Becom e Iván Prado, de la cual 3 consejeros están presentes, el Representante Legal hace un planteamiento del manejo de la cartera morosa cobro Jurídico y prejurídico, necesarias del grupo de trabajo para obtener un recaudo satisfactorio y rápido.

Con la contratación de la empresa Grandesa, se hace una actualización del procedimiento de cobro de cartera y procesos jurídicos en la cual cada firma de abogados debe entregar documentados los casos que en el momento tenga, se deben evidenciar la trazabilidad y seguimiento que se lleva a cada caso, el juzgado y número de proceso.

Se continúa con las publicaciones mensuales de los estados de cuenta por torre para conocimiento de los copropietarios y residentes si se encuentran inconsistencias sean resultas por contabilidad.

### **Recaudo y cobro en el servicio de Parqueaderos, Tag Vehiculares y peatonales**

#### Parqueaderos

Actualmente con la implementación del ticket electrónico, se ha podido tener un control más efectivo del recaudo, el sistema es manejado por la empresa de vigilancia a cargo del guarda líder de turno.

Con la nueva administración se establece un nuevo proceso para los casos especiales que se pueden presentar y generar un cobro diferente, por medio de talonarios manuales que solo es autorizado por la Administradora delegada.

Se diseñó una planilla de recaudo en Excel con información relevante como consecutivos por día y valor que soportan la consignación en Bancos del movimiento mensual.

Se están adelantando trabajos para poder implementar este recaudo de forma virtual, actualmente las plataformas Nequi y Daviplata, no se pueden implementar en el conjunto.

#### Tag vehiculares y peatonales

Con la Administración de la Sra, Nydia Romero, se implantó un proceso nuevo para la compra de ambas modalidades con fin de tener control de la venta y tenencia del mismo.

Peatonales: Fotocopia de Cédula por una cara

# INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Vehiculares: Fotocopia de Cédula propietario vehículo por una cara, Tarjeta de Propiedad vehículo.

La auxiliar asignada debe llenar Formato venta de chip en donde reposan los datos del apartamento y torre, así como serial interno para control general.

Debido a problemas de lectura de los tags vehiculares, se cambió de marca por unos que dan mayor alcance por este motivo el aumento de su costo.

## **Control de parqueaderos vehiculares y motos de la copropiedad a cargo de la administración.**

Para los parqueaderos que son directamente de manejo de la administración de la copropiedad, los propietarios y residentes deben hacer su debida solicitud con anterioridad, se hace un contrato precario para llevar control de la tenencia y cobro del mismo, la Administración no arrienda ni deja a disposición parqueaderos para personas que no residan en la copropiedad.

## **Proceso de pagos de proveedores por la Administración.**

El presidente y un consejero delegado tienen la responsabilidad de llevar control de los pagos con la información entregada a contabilidad por parte de la administración para su respectivo registro, es obligatoria la auditoría y firma de Revisoría Fiscal, para realizar el pago de cuentas por pagar es necesario subir el lote en la plataforma virtual función del administrador y autorización del tesorero en plataforma virtual que tiene un perfil de autorizador.

## **Actualización del Manual de Convivencia**

De acuerdo al documento modificado del consejo anterior, se le entrega al asesor jurídico Sr. Iván Prado para hacer el debido análisis, comprensión y adición de nuevas normas vigentes, compartido vía correo electrónico a revisoría fiscal para sus aportes, se hace una socialización del documento por correo electrónico y publicaciones por medios visuales con ingreso de lectura por código QR con los propietarios y residentes para su lectura y aportes, sin embargo la poca participación no ayuda a socialización indicando que se deben hacer mesas de trabajo,

## **Actividades de Bienestar**

Actividad taller de Plastilina 2 jornadas.

Celebración del día Dulce para los niños.

Feria Empresarial PCO2.

Celebración del Día de las Velitas.

# INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Celebración de las Novenas Navideñas por Torres.

Canelazo Día de Velitas brindado por el Consejo y puntos de venta de emprendimientos de comida.

Entrega de anchetas al equipo administrativo, seguridad y aseo.

Entrega y apertura de la cancha de fútbol.

Entrega y apertura de 2 Zonas Pets.

## **Proyectos especiales**

### **Demanda Contra Constructora AR**

Servilonjas, empresa encarga de realizar el proceso de la recolección de información para evidenciar SI O NO es viable la demanda a la constructora, con la asesoría y revisión del Abogado Iván Prado da su concepto en su informe al no ser suficiente claros, como los tiempos a reclamación, se debe hacer un análisis formal de las entregas de las zonas del conjunto, no se observa ningún estudio o análisis técnico vigente, se han realizado varias reclamaciones a la constructora según lo soportan los comunicados, es claro que la empresa Servilonjas debe hacer una aclaración al informe con la empresa ya que no son claros, se debe contactar a la empresa para una reunión para aclarar el tema y dar paso a seguir si se continúa a la siguiente fase.

El consejo de administración, da las gracias por su acompañamiento al grupo de trabajo administrativo, Administración anterior y nueva empresa Grandesa, Sr. Tulio Nieto, Mariana Pérez, Yeni Paola Díaz, Auxiliares Sra. Angie Calle, Sra. Diana Calderón, Contadora Sra. Jennifer, abogado Sr Ivan Prado, Revisoría Fiscal Sra. María Pilar Nova y empresas proveedoras de servicio Fortox Security, Rehobot.

Al grupo de trabajo de 5 consejeros que dé inicio a fin de este año de labor aportaron su saber profesional y su valioso tiempo para poder velar por el bienestar de toda una comunidad.

Cordialmente Consejo de Administración 2022-2023

# INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Presidente de Consejo de Administración

\_\_\_\_\_  
**OLDINELLY BORBON SANABRIA**

Consejero.

\_\_\_\_\_  
**CLAUDIA CASTILLO**

Consejero

\_\_\_\_\_  
**ÁNGELO DÍAZ OSPINA**

Consejero

\_\_\_\_\_  
**EDWIN CASTELLANOS ROJAS**

Consejero

\_\_\_\_\_  
**WALTHER ZAPATA**

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



INFORME CONTABLE A 31 DE DICIEMBRE 2022

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO A 31 DICIEMBRE  
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 900,446,257-5

(cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTAS	Dic/2022	Dic/2021	variación	%
<b>ACTIVO</b>					
CAJA	4.1.1	2.300.000,00	1.000.000,00	1.300.000,00	130,00%
BANCOS - CUENTAS CORRIENTES	4.1.1	65,104,337,05	14.027.546,43	51,076,790,62	364,12%
BANCOS - CUENTAS DE AHORRO	4.1.1	157,721,709,54	113.570.067,83	44,151,641,71	38,88%
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>		<b>225.126.046,29</b>	<b>128.597.614,26</b>	<b>96.528.432,33</b>	<b>75,06%</b>
<b>INTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR</b>					
CARTERA PROPIETARIOS	4.1.2	398.084.328,44	501.557.017,24	103.472.688,80	20,90%
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	4.1.2	-13.017.266,00	-14.749.524,00	1732.258,00	-11,74%
ANTICIPOS Y AVANCES	4.1.3	0,00	4.578.000,00	-4.578.000,00	-100,00%
DEUDORES VARIOS	4.1.4	384.508,00	0,00	384.508,00	100,00%
<b>INTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR</b>		<b>385,451,570,44</b>	<b>491.385.493,24</b>	<b>-105,933,922,80</b>	<b>-21,56%</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>610.577.617,03</b>	<b>619.983.107,50</b>	<b>-9.405.490,47</b>	<b>53,50%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTE</b>					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	4.1.5	99,605,462,65	102.400.790,65	-2,795,328,00	-2,73%
DIFERIDOS	4.1.6	112,091,400,00	88.294.934,00	23,796,466,00	26,95%
OTROS ACTIVOS	4.1.7	581.692,00	0,00	581.692,00	100,00%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>212.278.554,65</b>	<b>190.695.724,65</b>	<b>53.492.364,65</b>	<b>38,99%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>822.856.171,68</b>	<b>810.678.832,15</b>	<b>12.177.339,53</b>	<b>1,50%</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>ACREEDORES POR PAGAR</b>					
HONORARIOS	5.1.1	2.325.317,00	6.218.600,00	-3.893.283,00	-62,61%
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	5.1.1	38.623.410,00	24.740.582,00	13.882.828,00	56,11%
SERVICIOS PUBLICOS	5.1.1	21.672.590,00	20.124.662,00	1.547.928,00	7,69%
OTROS	5.1.1	108.774.949,00	144.542.693,38	143.395.384,38	1318,07%
ACREEDORES OFICIALES	5.1.1	1.877.000,00	2.959.000,00	-1.082.000,00	-36,57%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>173,273,266,00</b>	<b>198.585.537,38</b>	<b>-25,312,271,38</b>	<b>-12,75%</b>
<b>DIFERIDOS</b>					
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	5.1.2	35,031,127,00	25.536.783,00	9,494,344,00	37,18%
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS	5.1.3	48,024,176,04	147.864.503,04	-99,840,327,00	-67,52%
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>83.055.303,04</b>	<b>173.401.286,04</b>	<b>-90.345.983,00</b>	<b>-30,34%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>256,328,569,04</b>	<b>371.986.823,42</b>	<b>-115,658,254,38</b>	<b>-31,09%</b>

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADDELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



	NOTAS	Dic/2022	Dic/2021	variación	%
<b>PATRIMONIO</b>	6.0				
RESERVAS OBLIGATORIAS		116,143,958.00	91,511,438.00	24,632,520.00	26.92%
RESERVAS OCASIONALES		11,117,717.00	11,117,717.00	0,00	0,00%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		103,203,073.91	-40,998,237.22	144,201,311.13	-351.73%
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		336,062,853.73	377,061,090.95	-40,998,237.22	-10.87%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>566,527,602.64</b>	<b>438,692,008.73</b>	<b>127,835,593.91</b>	<b>29.14%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>822,856,171.68</b>	<b>810,678,832.15</b>	<b>12,177,339.53</b>	<b>1.50%</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>					
INTERESES SOBRE DEUDAS VENCIDAS		217,891,540.00	206,333,818.00	11,557,722.00	5.60%

ADMINISTRADOR  
FIRMADO EN ORIGINAL

TULIO NIETO ARBELAEZ  
C.C. No 14.232.443

REVISOR FISCAL  
FIRMADO EN ORIGINAL

MARIA PILAR NOVA  
T.P. No.109216T

CONTADOR  
FIRMADO EN ORIGINAL

JENIFFER PATIÑO  
T. P. 257232-T

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVO A 31 DICIEMBRE  
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 900,446,257-5

(cifras expresadas en pesos colombianos)

INGRESOS	NOTAS	Dic/2022	Dic/2021	Variación \$	Variación %
<b>OPERACIONALES</b>					
OTRAS ACTIV. SERVICIOS COMUNITARIOS, SOC	7.1.1	2.276.538.243,40	2.066.078.857,00	210,459,386.40	10.19%
DESCUENTOS	7.1.1	-225,146,945.00	-218.259.024,80	-6,887,920.20	3.16%
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>2,051,391,298.40</b>	<b>1.847.819.832,20</b>	<b>203,571,466.20</b>	<b>11.02%</b>
<b>NO OPERACIONALES</b>					
4205 INGRESO TOKEN ACCESO	7.1.2	9,099,000.00	5.756.652,00	3,342,348.00	58.06%
FINANCIEROS	7.1.2	2,948,005.59	1.307.536,41	1,640,469.18	125.46%
RECUPERACIONES	7.1.2	301.615,00	0.00	301.615,00	100.00%
INDEMNIZACION SEGUROS	7.1.2	98,321,908.00	0.00	98,321,908.00	100.00%
DIVERSOS	7.1.2	42,918,982.99	2.296.316,39	40,622,666.60	1,769.04%
<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>153,589,511.58</b>	<b>9.360.504,80</b>	<b>144,229,006.78</b>	<b>1,540.83%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2,204,980,809.98</b>	<b>1.857.180.337,00</b>	<b>347,800,472.98</b>	<b>18.73%</b>
<b>GASTOS</b>					
<b>OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>					
	8.1				
GASTOS DE PERSONAL		2.068.834,00	0.00	2.068.834,00	100,00%
HONORARIOS		176.526.780,00	192.598.115,00	-16.071.335,00	-8.34%
ARRENDAMIENTOS		319.000,00	799.000,00	-480.000,00	-60,08%
SEGUROS		143.402.909,00	133.105.489,00	10.297.420,00	7.74%
SERVICIOS		1.099.588.378,00	994.935.035,09	104.653.342,91	10.52%
GASTOS LEGALES		0,00	73.500,00	-73.500,00	-100,00%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		523.656.089,19	335.393.904,31	188.262.184,88	56.13%
ADECUACION E INSTALACION		58.739.875,00	34.811.839,00	23.928.036,00	68.74%
DEPRECIACIONES		25.393.428,00	30.934.140,00	-5.540.712,00	-17.91%
DIVERSOS		59.558.215,00	159.797.386,61	100.239.171,61	62.73%
5199 PROVISIONES		0,00	34.544,00	-34.544,00	-100,00%
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>2.089.253.508,19</b>	<b>1.882.482.953,01</b>	<b>206.770.555,18</b>	<b>10,98%</b>
<b>NO OPERACIONALES</b>	8.2	<b>12.524.227,88</b>	<b>15.695.621,21</b>	<b>-3.171.393,33</b>	<b>-20.21%</b>
<b>EXCEDENTE O PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>103,203,073.91</b>	<b>-40.998.237,22</b>	<b>144,201,311.13</b>	<b>-351.73%</b>

ADMINISTRADOR

REVISOR FISCAL

CONTADOR

FIRMADO EN ORIGINAL

FIRMADO EN ORIGINAL

FIRMADO EN ORIGINAL

TULIO NIETO ARBELAEZ  
C.C. No 14.232.443

MARIA PILAR NOVA  
T.P. No.109216T

JENIFFER PATIÑO  
T. P. 257232-T

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



## NOTAS EXPLICATIVAS

### CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022. (Cifras expresadas en pesos colombianos)

#### 1. Información general

El Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II, es una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro organizado en propiedad horizontal y conformado por 756 apartamentos, 660 parqueaderos y 387 depósitos, el conjunto se encuentra ubicado en la diagonal 77b No.129 – 11 en la ciudad de Bogotá D.C. Es de naturaleza civil, legalmente constituida mediante personería jurídica de acuerdo a escritura pública No.1685 del 29 de marzo de 2011, otorgada por la Notaría 24 del círculo notarial de Bogotá, es persona jurídica de naturaleza civil, regida por la Ley 675 de 2001, y Registro Único Tributario No.900.446.257-5 su reglamento de Propiedad horizontal en concordancia con la anterior, no contribuyente de impuestos nacionales y de industria y comercio en relación con las actividades propias de su objeto social, como lo establece el artículo 33 de la Ley 675 y no contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, según el Decreto 2623 de diciembre 17 de 2014 literal b); sin embargo dentro de sus obligaciones fiscales esta la presentación de información exógena nacional y distrital y adicionalmente es agente de retención en la fuente.

#### 1. Declaración de cumplimiento con las NIIF para las PYME

Los estados financieros de El Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II, entidad individual, correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (IFRSs, por sus siglas en inglés, para las PYMES) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y adoptadas en Colombia mediante el Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013. Estos estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es también la moneda funcional del conjunto residencial.

#### 2. Resumen de políticas contables

##### 3.1 Consideraciones generales

Las principales políticas contables que se han utilizado en la preparación de estos estados financieros individuales se resumen a continuación. Estas políticas contables serán utilizadas a lo largo de todos los períodos presentados en los estados financieros.

##### 3.2. Efectivo y equivalentes al efectivo

#### OBJETIVO

Coincidir el saldo contable del rubro Bancos con los valores que aparecen en los extractos emitidos por las entidades bancarias y entidades similares que administren recursos del Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II, en cuentas corrientes o de ahorros y fondos de inversión y demás recursos que cumplan la definición de efectivo.

#### ALCANCE

Esta política será de aplicación al efectivo y sus equivalentes, originado en el recaudo de los conceptos de contribuciones a expensas comunes, en las cuantías determinadas por la asamblea general de propietarios, como: cuotas de administración; cuotas extraordinarias; intereses; cobros por utilización de zonas comunes (salones sociales y similares), así como por el rendimiento de depósitos bancarios a corto plazo.

#### RECONOCIMIENTO

Se reconocerán como efectivo los valores recibidos por el recaudo empresarial o por cualquier otro medio, de parte de los propietarios, arrendatarios o de terceros relacionados.

Se reconocerá como saldo en bancos el efectivo mantenido en instituciones financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera.

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADDELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



## MEDICION

El Efectivo comprenderá la caja general y la caja menor, así como los depósitos bancarios a la vista, en cuentas corrientes y de ahorro, en moneda nacional.

### 3.3. Inversiones

## RECONOCIMIENTO

Están representadas en títulos valores, como: CDT y cuentas de ahorro de uso restringido.

### 3.4. Deudores o Cuentas por Cobrar

## RECONOCIMIENTO

En la copropiedad son generadas principalmente por el recaudo de cuotas o expensas y servicios comunes, a cargo de los propietarios de inmuebles y usuarios de zonas y bienes comunes. Los conceptos más usuales son: cuotas de Administración ordinarias y extras; intereses moratorios, sanciones y uso de servicios comunes. Eventualmente puede haber deudas a cargo de los propietarios y usuarios, por conceptos diferentes, o de terceros, como: empleados, administradores, proveedores y otros, que se registran por separado de las primeras y pueden corresponder a: anticipos, reclamaciones a compañías de seguros y rendición de cuentas.

### 3.5. Propiedad, planta y equipo

## OBJETIVO

Prescribir el tratamiento contable de los bienes de la copropiedad que conforman la propiedad planta y equipo (PPE); conocer la información acerca de la inversión que tiene Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II en este rubro, así como los cambios que se hayan producido en ésta.

## Depreciación

La copropiedad definió utilizar el método de línea recta y las siguientes vidas útiles, sin perjuicio que un peritaje técnico determine lo contrario en cada caso:

Tipo de Activo	Vida Útil	Valor Residual
Maquinaria y Equipo	Entre 1 y 15 años	Entre el 0% y 5%
Muebles y Enseres	Entre 5 y 10 años	Entre el 0% y 5%
Equipos de Cómputo	Entre 2 y 5 años	Entre el 0% y 5%

## Presentación

En el estado de situación financiera, la copropiedad presentará la propiedad, planta y equipo como activos no corrientes.

### 3.5. Activos diferidos o gastos pagados por anticipado

## RECONOCIMIENTO

El único gasto anticipado que registrará la copropiedad corresponde al valor de la prima de la póliza de seguro de áreas comunes, junto con sus demás coberturas. Los pagos adelantados a proveedores y contratistas, por otros conceptos, se registrarán como anticipos en la correspondiente cuenta.

### 3.6. Obligaciones financieras

Registra los créditos o sobregiros concedidos por las entidades financieras al Conjunto; no obstante, la copropiedad no incurrirá en estos pasivos, salvo que lo autorice la Asamblea. No se entenderán como tal los llamados "sobregiros contables", que no tienen cabida, puesto que los cheques girados sin fondos y aquellos no entregados, o no cobrados, no corresponden a un sobregiro real y se registrarán como gastos por pagar, en la correspondiente cuenta.

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



### 3.7. Acreedores o cuentas y gastos por pagar

#### RECONOCIMIENTO

Corresponde a valores causados a cargo del Conjunto y a favor de terceros, por la adquisición de bienes o servicios recibidos de proveedores usuales, principalmente: honorarios, aseo, vigilancia, mantenimientos y servicios públicos, prestados en el mes y pagaderos generalmente en los primeros días del mes siguiente, así como las cuotas adecuadas a la compañía de seguros.

### 3.8. Ingresos diferidos

#### RECONOCIMIENTO

Comprende las cuotas de administración y demás expensas comunes pagadas anticipadamente por los propietarios.

### 3.11. Otros pasivos – Depósitos recibidos

#### RECONOCIMIENTO

Registra las sumas recibidas, generalmente de los propietarios, para atender compromisos en los cuales la copropiedad actúa como recaudador; los más usuales son: honorarios de abogado, cuotas extraordinarias, y, cuando no se lleva como Reserva Patrimonial, la cuenta correlativa del Fondo de Imprevistos, mencionada en el grupo de Efectivo.

### 3.11. Reservas

#### RECONOCIMIENTO

Representan recursos retenidos por el conjunto, tomados de sus excedentes, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales.

### 3.11. Resultados del ejercicio

#### RECONOCIMIENTO

Comprende el valor del excedente o déficit obtenido por el ente económico al cierre de cada ejercicio, como consecuencia de la diferencia entre ingresos y egresos, también reflejada en la ejecución presupuestal y constituyen un aumento o disminución patrimonial para la copropiedad.

### 3.12. Resultados de ejercicios anteriores

#### RECONOCIMIENTO Y MEDICION.

Los Resultados de ejercicios anteriores, bien seas Excedentes o Déficits, se registrarán por su valor neto, en una cuenta denominada "Resultados acumulados".

#### REVELACION

Será opcional revelar en Notas a los EF, los resultados individuales de los diferentes años que conforman el valor neto de los resultados acumulados.

### 3.12. Ingresos

#### RECONOCIMIENTO

Los ingresos representan flujos de entrada de recursos, en forma de incrementos del activo o disminuciones del pasivo, o una combinación de ambos, que generan incrementos en el patrimonio, devengados por la causación de expensas comunes como: las cuotas de administración, y cobros autorizados por: sanciones, multas e intereses de mora, y los demás que estén autorizados por estatutos o Reglamento de Propiedad Horizontal.

### 3.13. Gastos

#### RECONOCIMIENTO

Representan los flujos de salida de recursos, en forma de disminuciones del activo o incrementos del pasivo o una combinación de ambos, que generan disminuciones del patrimonio, incurridos en las actividades propias de la administración de la copropiedad, realizadas durante un período, que no provienen de retiros de capital o de excedentes, sino de los rubros asignados en el presupuesto ordinario aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



## 4.0 Notas Explicativas a los Estados Financieros a diciembre 31 de 2022.

### 4.1 ACTIVOS

ACTIVO	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación \$	Variación %
Disponible	225,126,046.59	128.597.614,26	96,528,432.33	75.06
Deudores	385,451,570.44	486.807.493,24	-101,740,430.80	-20.90
Anticipos y avances	0,00	4.578.000,00	-4,578,000.00	-100.00
Deudores Varios	384,508.00	0,00	384,508.00	100.00
Propiedad planta y equipo	99,605,462.65	102.400.790,65	-2,795,328.00	-2.73
Diferidos póliza	112,091,400.00	88.294.934,00	23,796,466.00	26.95
Tarjetas o chip de ingreso	581,692.00	0,00	581,692.00	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>822,856,171.68</b>	<b>810.678.832,15</b>	<b>12,177,339.53</b>	<b>1,50</b>

#### 4.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 diciembre 2022 incluye los siguientes componentes: Corresponde al recurso monetario disponible para solventar las necesidades requeridas por la copropiedad, recursos depositados en las cuentas de ahorros y corriente sin ninguna restricción de uso, las cuales fueron conciliadas al corte de 31 de diciembre de 2022.

DISPONIBLE	diciembre
Caja Menor	2.300.000,00
Banco AV Villas Cta Cte No 067035477	65.104.337,05
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446736394 (F. IMPREVISTOS)	118.918.465,34
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446014235	38.803.244,20
<b>TOTAL</b>	<b>225.126.046,59</b>

La cuenta de Ahorros N° **446-736394** maneja el fondo Restringido denominado Fondo de Imprevistos la cual esta monetizado en su 100% al cierre del año.

#### 4.1.2 Deudores

Corresponde a las cuotas a cargo de los copropietarios ordinarias, extraordinarias, intereses y otros conceptos pendientes de pagos, saldos discriminados que se muestra a continuación:

CONCEPTO DE CARTERA	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación \$	Variación %
cuotas de administración	327,632,921.00	394,105,024.00	-66,472,103.00	-16.87
parqueaderos	397,080.00	368,780.00	28,300.00	7.67
extraordinaria	5,998,192.00	56,741,610.00	-50,743,418.00	-89.43
depósitos	16,000.00	37,000.00	-21,000.00	-56.76
honorarios demandas cobros	46,861,303.44	34,142,890.24	12,718,413.20	37.25
sanción inasistencia asamblea	9,797,824.00	5,440,800.00	4,357,024.00	80.08
salón comunal	0,00	136,000.00	-136,000.00	-100.00
costas procesales	4,191,150.00	6,292,708.00	-2,101,558.00	-33.40
retroactivo	1,607,900.00	0,00	1,607,900.00	100.00
asignación parqueadero moto	1,474,858.00	3,934,205.00	-2,459,347.00	-62.51
sanción por convivencia	0,00	358,000.00	-358,000.00	-100.00
otros cobros a propietarios	107,100.00	0,00	107,100.00	100.00
consignaciones por identificar	-13,017,266.00	-14,749,524.00	1,732,258.00	-11.74
anticipos y avances	0,00	4,578,000.00	-4,578,000.00	-100.00
otros	384,508.00	0,00	384,508.00	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>385,451,570.44</b>	<b>491,385,493.24</b>	<b>-105,933,922.80</b>	<b>-21.56</b>

<b>Intereses De Mora</b>	<b>217,891,540.00</b>	<b>206.333.818.00</b>	<b>11,557,722.00</b>	<b>5.60%</b>
--------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



## 4.0 Notas Explicativas a los Estados Financieros a diciembre 31 de 2022.

### 4.1 ACTIVOS

ACTIVO	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación \$	Variación %
Disponible	225,126,046.59	128.597.614,26	96,528,432.33	75.06
Deudores	385,451,570.44	486.807.493,24	-101,740,430.80	-20.90
Anticipos y avances	0,00	4.578.000,00	-4,578,000.00	-100.00
Deudores Varios	384,508.00	0,00	384,508.00	100,00
Propiedad planta y equipo	99,605,462.65	102.400.790,65	-2,795,328.00	-2.73
Diferidos póliza	112,091,400.00	88.294.934,00	23,796,466.00	26.95
Tarjetas o chip de ingreso	581,692.00	0,00	581,692.00	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>822,856,171.68</b>	<b>810.678.832,15</b>	<b>12,177,339.53</b>	<b>1,50</b>

#### 4.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 diciembre 2022 incluye los siguientes componentes: Corresponde al recurso monetario disponible para solventar las necesidades requeridas por la copropiedad, recursos depositados en las cuentas de ahorros y corriente sin ninguna restricción de uso, las cuales fueron conciliadas al corte de 31 de diciembre de 2022.

DISPONIBLE	diciembre
Caja Menor	2.300.000,00
Banco AV Villas Cta Cte No 067035477	65.104.337,05
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446736394 (F. IMPREVISTOS)	118.918.465,34
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446014235	38.803.244,20
<b>TOTAL</b>	<b>225.126.046,59</b>

La cuenta de Ahorros N° 446-736394 maneja el fondo Restringido denominado Fondo de Imprevistos la cual esta monetizado en su 100% al cierre del año.

#### 4.1.2 Deudores

Corresponde a las cuotas a cargo de los copropietarios ordinarias, extraordinarias, intereses y otros conceptos pendientes de pagos, saldos discriminados que se muestra a continuación:

CONCEPTO DE CARTERA	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación \$	Variación %
cuotas de administración	327,632,921.00	394,105,024.00	-66,472,103.00	-16.87
parqueaderos	397,080.00	368,780.00	28,300.00	7.67
extraordinaria	5,998,192.00	56,741,610.00	-50,743,418.00	-89.43
depósitos	16,000.00	37,000.00	-21,000.00	-56.76
honorarios demandas cobros	46,861,303.44	34,142,890.24	12,718,413.20	37.25
sanción inasistencia asamblea	9,797,824.00	5,440,800.00	4,357,024.00	80.08
salón comunal	0,00	136,000.00	-136,000.00	-100.00
costas procesales	4,191,150.00	6,292,708.00	-2,101,558.00	-33.40
retroactivo	1,607,900.00	0,00	1,607,900.00	100.00
asignación parqueadero moto	1,474,858.00	3,934,205.00	-2,459,347.00	-62.51
sanción por convivencia	0,00	358,000.00	-358,000.00	-100.00
otros cobros a propietarios	107,100.00	0,00	107,100.00	100.00
consignaciones por identificar	-13,017,266.00	-14,749,524.00	1,732,258.00	-11.74
anticipos y avances	0,00	4,578,000.00	-4,578,000.00	-100.00
otros	384,508.00	0,00	384,508.00	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>385,451,570.44</b>	<b>491,385,493.24</b>	<b>-105,933,922.80</b>	<b>-21.56</b>

Intereses De Mora	217,891,540.00	206.333.818.00	11,557,722.00	5.60%
-------------------	----------------	----------------	---------------	-------

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
30103	\$ 7.384.265	1,20%
51603	\$ 7.356.317	1,19%
10301	\$ 6.903.528	1,12%
20302	\$ 5.826.891	0,95%
30804	\$ 4.350.412	0,71%
41903	\$ 4.219.322	0,68%
81501	\$ 3.758.008	0,61%
31502	\$ 3.708.048	0,60%
61203	\$ 3.517.969	0,57%
40401	\$ 3.341.894	0,54%
80504	\$ 2.971.378	0,48%
41602	\$ 2.921.753	0,47%
40602	\$ 2.763.715	0,45%
61201	\$ 2.650.940	0,43%
20102	\$ 2.210.828	0,36%
80302	\$ 2.198.723	0,36%
71102	\$ 2.155.000	0,35%
82103	\$ 2.043.343	0,33%
30501	\$ 2.039.600	0,33%
81203	\$ 1.971.007	0,32%
40501	\$ 1.834.196	0,30%
61602	\$ 1.549.256	0,25%
81002	\$ 1.406.008	0,23%
11404	\$ 1.266.608	0,21%
81101	\$ 1.251.938	0,20%
20401	\$ 1.239.200	0,20%
32001	\$ 1.215.647	0,20%
71803	\$ 1.164.100	0,19%
50604	\$ 1.128.744	0,18%
41502	\$ 1.126.142	0,18%
30302	\$ 1.123.408	0,18%
90404	\$ 1.100.800	0,18%
70902	\$ 1.018.238	0,17%
90802	\$ 1.013.200	0,16%
61703	\$ 979.900	0,16%
71502	\$ 909.000	0,15%
52104	\$ 867.300	0,14%
60201	\$ 836.400	0,14%
81403	\$ 785.100	0,13%
72102	\$ 768.012	0,12%
91601	\$ 756.200	0,12%
80104	\$ 694.098	0,11%
40404	\$ 654.064	0,11%
11804	\$ 648.908	0,11%
60801	\$ 627.000	0,10%
11203	\$ 584.900	0,09%

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
80802	\$ 568.200	0,09%
72104	\$ 564.200	0,09%
50502	\$ 549.129	0,09%
90101	\$ 546.743	0,09%
62002	\$ 535.500	0,09%
81402	\$ 535.000	0,09%
21804	\$ 531.900	0,09%
71301	\$ 517.603	0,08%
70504	\$ 517.300	0,08%
91802	\$ 516.400	0,08%
71704	\$ 499.703	0,08%
41003	\$ 497.200	0,08%
71602	\$ 471.637	0,08%
20803	\$ 456.808	0,07%
11501	\$ 455.700	0,07%
20701	\$ 455.700	0,07%
80204	\$ 418.500	0,07%
41703	\$ 417.300	0,07%
61603	\$ 417.000	0,07%
21204	\$ 416.050	0,07%
21602	\$ 409.208	0,07%
21202	\$ 409.067	0,07%
92002	\$ 389.670	0,06%
91302	\$ 364.392	0,06%
10601	\$ 360.000	0,06%
11304	\$ 359.958	0,06%
91504	\$ 354.408	0,06%
31402	\$ 351.408	0,06%
81104	\$ 312.200	0,05%
40603	\$ 299.890	0,05%
41901	\$ 299.300	0,05%
20601	\$ 298.000	0,05%
51104	\$ 297.000	0,05%
31204	\$ 291.000	0,05%
50803	\$ 285.200	0,05%
91203	\$ 283.600	0,05%
41402	\$ 279.000	0,05%
71204	\$ 277.000	0,04%
61303	\$ 273.000	0,04%
80401	\$ 270.300	0,04%
10502	\$ 268.319	0,04%
91703	\$ 268.000	0,04%
70204	\$ 267.000	0,04%
81102	\$ 264.000	0,04%
30203	\$ 261.235	0,04%
80604	\$ 249.000	0,04%

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
40902	\$ 8.100	0,001%
10603	\$ 4.000	0,001%
21101	\$ 3.008	0,000%
31003	\$ 3.000	0,000%
92103	\$ 2.000	0,000%
70604	\$ 1.000	0,000%

Se concluye que el 21,69% es decir (164) están en mora y el 78,31% de la copropiedad, es decir (592) de los inmuebles se encuentran al día por todo concepto.

#### 4.1.3 Anticipos y Avances.

Los \$ 0,00 corresponde a Anticipos girados para inicio de trabajos locativos adquiridos por la copropiedad.

ANTICIPOS Y AVANCES	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación%
Anticipos Y Avances	0.00	4.578.000,00	4.578.000,00	-100,00
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>	<b>4.578.000,00</b>	<b>4.578.000,00</b>	<b>-100,00</b>

#### 4.1.4 Deudores Varios.

Son deudores correspondientes al año 2022, generados a favor de la copropiedad en proceso de reclamación o garantía.

DEUDORES VARIOS	Diciembre 2022
Reclamación devolución de pago residente Parque Central 1	\$ 178.000,00
Garantía por Pipeta de gas BBQ	\$ 190.200,00
Reclamación mayor Valor Pagado en Póliza Año 2022-2023	\$ 16.308,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 384.508,00</b>

#### 4.1.5 Propiedad, planta y equipo

Corresponde a los bienes adquiridos por la copropiedad con el fin de emplearlos en forma permanente, activos depreciados a 31 de diciembre de 2022 por el método de línea recta de acuerdo con la vida útil probable o estimada, según el detalle siguiente:

ACTIVOS NO FINANCIEROS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	variación %
Maquinaria y equipo	9.609.260,00	9.609.260,00	0,00	0,00
Equipo de oficina (muebles y equipo)	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>	<b>Variación \$</b>	<b>variación %</b>
Muebles y enseres	17.647.520,00	17.647.520,00	0,00	0,00
Equipo	646.120,00	646.120,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.293.640,00</b>	<b>18.293.640,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>EQ. COMPUTACION Y COMUNICACION</b>	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>	<b>Variación \$</b>	<b>variación %</b>
Eq. procesamiento de datos	15.090.010,00	15.090.010,00	0,00	0,00
Cámaras de televisión	146.375.860,00	123.777.760,00	22.598.100,00	18,26
Acceso vehicular y peatonal	77.369.065,65	77.369.065,65	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>238.834.935,65</b>	<b>216.236.835,65</b>	<b>22.598.100,00</b>	<b>18,26</b>
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>	<b>Variación \$</b>	<b>variación %</b>
Depreciación maquinaria	-6.569.404,00	-5.977.540,00	-591.864,00	9,90
Depreciación acumulada	-9.609.260,00	-9.609.260,00	0,00	0,00
Equipo de oficina	-18.293.640,00	-18.293.640,00	0,00	0,00
Equipo de computación y comunicación	-132.660.069,00	-107.858.505,00	-24.801.564,00	22,99
<b>TOTAL</b>	<b>-167.132.373,00</b>	<b>-141.738.945,00</b>	<b>-25.598.100,00</b>	<b>17,92</b>
<b>TOTAL, ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>99,605,462,65</b>	<b>102.400.790,65</b>	<b>-2.795.328,00</b>	<b>-2,73</b>

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



#### 4.1.6 Diferidos.

la póliza esta con LA PREVISORA SEGUROS No de póliza 1005680, por valor de \$163.039.967 con una cobertura de Daño Materiales de 138.462.041.248 Con vigencia desde el 09/09/2022 hasta el 31/08/2023.

DIFERIDOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Póliza Seguros Comunes	112,091,400,00	88.294.934,00	23.796.466,00	26.95

#### 4.1.7 Otros Activos.

Corresponde a los inventarios de chip de ingreso vehicular y peatonal disponibles para la venta a los residentes de la copropiedad.

DIFERIDOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Inventario de chip	581.692,00	0.00	581.692,00	100,00

#### 5.0 PASIVOS

Corresponden a las obligaciones contraídas por la copropiedad, en el desarrollo del objeto social y pagadero en dinero en un periodo inferior a un año:

PASIVO	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	variación%
Cuentas por pagar	171.396.266,00	195.626.537,38	-24.230.271,38	-12.75
Retención en la Fuente	1.877.000,00	2.959.000,00	-1.082.000,00	-36.57
Diferidos	35,031,127,00	25.536.783,00	9.494.344,00	37.18
Otros Pasivos	48,024,176,04	147.864.503,04	-99.839.787,00	-67.52
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>256,328,569,04</b>	<b>371.986.823,42</b>	<b>-115.658.254,38</b>	<b>-31.09</b>

#### 5.1.1 Cuentas por pagar

Registra el detalle del valor adeudado de las obligaciones contraídas por la copropiedad por la compra de bienes y servicios para el funcionamiento y mantenimiento, saldos debidamente soportados con facturas, cuentas de cobro o documentos equivalentes de conformidad con el artículo 617 del Estatuto Tributario:

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Honorarios	2,325,317,00	6.218.600,00	-3,893,283,00	-62.61
Servicios de mantenimiento	38,623,410,00	24.740.582,00	13,882,828,00	56.11
Servicios públicos	21,672,590,00	20.124.662,00	1,547,928,00	7.69
Otros	110,651,949,00	147.501.693,38	-36,849,744,38	-24.98
Revisoría fiscal	3,208,000,00	3.000.000,00	208,000,00	6.93
Compras	10,492,856,00	21.169.741,00	-10,676,885,00	-50.43
Integral administración	11,909,665,00	18.283.832,00	-6,374,167,00	-34.86
Vigilancia	53,279,339,00	0,00	53,279,339,00	100,00
Otros costos y gastos por pagar	29,885,089,00	102.089.120,38	-72,204,031,38	-70.73
<b>TOTAL POR PAGAR</b>	<b>171.396.266,00</b>	<b>195.626.537,38</b>	<b>-25,312,271,38</b>	<b>-12.75</b>

El Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central De Occidente Segunda Etapa - Propiedad Horizontal es agente retenedor, razón por la cual efectúa las respectivas retenciones en la fuente, el momento del pago o abono en cuenta de servicios o compras realizadas, teniendo en cuenta las bases y tarifas de retención (Artículo 368 del Estatuto Tributario). Durante el año 2022, el cumplió con la obligación de hacer las retenciones a que hubo lugar, e hizo la correspondiente presentación y pago de estas mensualmente a la Dian.

ACREEDORES VARIOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Acreedores Oficiales	1.877.000,00	2.959.000,00	-1,082,000,00	-36.57
<b>TOTAL</b>	<b>1,877,000,00</b>	<b>2,959,000,00</b>	<b>-1,082,000,00</b>	<b>-36.57</b>

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



### Relación detallada de proveedores

MOMBRE	TOTAL
DIAN	\$ 1.877.000
OLIVERA PARRA MARIELA-DEVOLUCION DE PAGO	\$ 193.000
DANIEL JESUS CABREJO ROLON	\$ 2.462.800
JAVIER LEONARDO ALMANZA MEJIA	\$ 407.000
MARIA PILAR NOVA	\$ 3.208.000
NIDIA ROMERO VILLAMIL	\$ 80.340
LILIANA SABOGAL RODRIGUEZ	\$ 171.820
YENI PAOLA DIAZ CASTAÑO	\$ 817.300
IVAN ALEXANDER PRADO	\$ 2.082.489
EDWIN CORONEL SANCHEZ	\$ 1.648.200
FORTOX SECURITY TECNOLOGIA LTDA	\$ 2.558.407
CODENSA S.A. ESP	\$ 20.235.070
FORTOX SECURITY GROUP	\$ 53.279.339
TK ELEVADORES COLOMBIA S. A	\$ 32.027.930
GRANDESA LTDA	\$ 9.209.665
INSPECCIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.	\$ 5.445.480
DIRECCION EFECTIVA SAS	\$ 237.600
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	\$ 18.826.681
BCOM ABOGADOS SAS	\$ 198.375
JYS CONSTRUSOLUCIONES S.A.S.	\$ 1.147.309
GESTION Y SOLUCIONES AMBIENTALES DE COLO	\$ 8.003.613
LAITON LAWYER'S S.A.S	\$ 242.828
GRUPO SIEM INGENIERIA S.A.S.	\$ 4.775.500
JENIFFER JOHANNA PATIÑO	\$ 2.700.000
EMPRESA DE ACUEDUCTO	\$ 1.437.520
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 173.273.266</b>

### 5.1.2 Ingresos Recibidos por Anticipado.

Corresponde a los pagos recibidos por anticipado por los copropietarios para las cuotas de administración, según el siguiente detalle:

DIFERIDOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Cuota de Administración Y otros	35.031.127,00	25.536.783,00	9.494.344,00	37,18
<b>TOTAL</b>	<b>35.031.127,00</b>	<b>25.536.783,00</b>	<b>9.494.344,00</b>	<b>37,18</b>

### 5.1.3 Otros Pasivos

Corresponde a honorarios Causados por la gestión de cobro pre jurídico y jurídico por valor de \$ 48,024,176.04, para los 3 abogados que hacen gestión sobre cartera.

OTROS PASIVOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Ingresos Recibidos para Terceros	48,024,176,04	35.668.573,04	-6.956.900,00	35,18
Saldo Cuota extraordinaria obra H	0,00	112.195.930,00	-112.195.930,00	-100,00
<b>TOTAL</b>	<b>48,024,176,04</b>	<b>147.864.503,04</b>	<b>-99.840.327,00</b>	<b>-67,52</b>

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



## 6.0 PATRIMONIO

Representa la reserva del fondo de imprevistos, Fondo destinado a atender obligaciones, lo cual es conveniente y necesario para mantener el CONJUNTO en estado de liquidez con el fin de atender requerimientos urgentes, este fondo está disponible para pagos de obras de conservación y reparación de la Copropiedad, según siguiente detalle:

PATRIMONIO	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Reservas Fondo de Imprevistos	116,143,958.00	91,511,438.00	24,632,520.00	26.92
Reservas cuota Extra-	11,117,717.00	11,117,717.00	0.00	0.00
Excedentes de Ejercicios A.	336,062,853.73	377,061,090.95	-40,998,237.22	-10.87
Excedente del Ejercicio/Perdidas	103,203,073.91	-40,998,237.22	144,201,311.13	-351.73
<b>TOTAL</b>	<b>566,527,602.64</b>	<b>438,692,008.73</b>	<b>127,835,593.91</b>	<b>29.14</b>

## 7.0 INGRESOS

Los ingresos de la propiedad horizontal están integrados por las cuotas con los cuales contribuyen los copropietarios para sufragar los gastos de funcionamiento y mantenimiento del conjunto, a través de cuotas ordinarias, intereses moratorios y todos aquellos que se obtengan de la explotación económica de los bienes comunes como parqueadero. Las contribuciones a expensas comunes son determinadas en su cuantía por la asamblea y una vez aprobadas constituyen una obligación inexcusable de los copropietarios así no hayan participado en la asamblea o votado en contra. Ley 675 de 2001.

INGRESOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Operacionales	2,051,391,298.40	1,847,819,832.20	203,571,466.20	11.02
No Operacionales	153,589,511.58	9,360,504.80	144,229,006.78	1,540.83
<b>TOTAL</b>	<b>2,204,980,809.98</b>	<b>1,857,180,337.00</b>	<b>347,800,472.98</b>	<b>18.73</b>

### 7.1.1 Ingresos Operacionales

Corresponde a los valores causados durante la vigencia del año 2022 correspondiente a las cuotas de administración y los descuentos por pronto pago y otros ingresos que incurren con los ingresos del conjunto para la vigencia 2022.

OPERACIONALES	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Cuotas de administración	2,038,099,000.00	1,936,544,000.00	101,555,000.00	5.24
Intereses por mora	74,582,942.40	43,700,510.00	30,882,432.40	70.67
Asignación parqueadero carro F	17,641,698.00	0.00	17,641,698.00	100.00
Asignación parqueadero visitantes	46,647,287.00	37,670,028.00	8,977,259.00	-53.17
Inasistencia asamblea	22,146,000.00	889,000.00	21,257,000.00	2,391.11
Ingresos salón social	9,971,000.00	1,427,500.00	8,543,500.00	598.49
Retroactivo	33,747,000.00	0.00	33,747,000.00	100.00
Asignación parqueadero moto	33,703,316.00	45,847,819.00	-12,144,503.00	-26.49
Descuentos Pronto Pago	-225,146,945.00	-218,259,024.80	-6,887,920.20	3.16
<b>TOTAL OPERACIONALES</b>	<b>2,051,391,298.40</b>	<b>1,847,819,832.20</b>	<b>203,571,466.20</b>	<b>11.02</b>

### 7.1.2 Otros Ingresos

Corresponde a los ingresos provenientes de transacciones diferentes a los del objeto social de la Copropiedad e incluye entre otros, los ítems relacionados con operaciones de carácter financiero en moneda nacional, token de acceso y otros como la indemnización por parte de la aseguradora.

NO OPERACIONALES	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Token de acceso	9,099,000.00	5,756,652.00	3,342,348.00	58.06
Intereses bancarios generados	2,948,005.59	1,307,536.41	1,640,469.18	125.46
Recuperaciones	301,615.00	0.00	301,615.00	100.00
Indemnizaciones Seguros	98,321,908.00	0.00	98,321,908.00	100.00
Aprovechamientos	41,591,104.00	599,000.00	40,992,104.00	1,769.04
Ajuste al peso	27,878.99	2,316.39	25,562.60	1,103.55
Feria empresarial	1,300,000.00	1,695,000.00	-395,000.00	-23.30
<b>TOTAL NO OPERACIONALES</b>	<b>153,589,511.58</b>	<b>9,360,504.80</b>	<b>144,229,006.78</b>	<b>1,540.83</b>

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



## 8. GASTO

### 8.1 Gastos operacionales

Corresponde a erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios de administración, mantenimiento, reparación, reposición, aseo, vigilancia y servicios públicos.

GASTOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Operacionales Administración	2,089,253,508.19	1,882,482,953,01	206,770,555.18	10.98
No Operacionales	12,524,227.88	15,695,621,21	-3,171,393.33	-39.02
<b>TOTAL</b>	<b>2,101,777,736.07</b>	<b>1,898,178,574,22</b>	<b>203,599,161.85</b>	<b>10.73</b>

A continuación, se anexa el detallado de los gastos incurridos operacionales y no operacionales.

### 8.1 Gastos Operacionales

Corresponde a las erogaciones necesarias causadas por la administración y por la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento del conjunto y la normatividad vigente, como lo son servicio de vigilancia, aseo y administración, adicionalmente lo referente a gastos de mantenimientos, servicios públicos y gastos adicionales para el funcionamiento adecuado del conjunto.

OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	Diciembre2022	Diciembre2021	Variación \$	Variación %
gastos de personal	2.068.834,00	0,00	2.068.834,00	1,00
asesoría jurídica	13.620.000,00	12.360.000,00	1.260.000,00	10,19
revisoría fiscal	18.936.100,00	16.571.736,00	2.364.364,00	14,27
auditoría años 2019-2020	0,00	14.536.417,00	- 14.536.417,00	- 100,00
asesoría técnica	0,00	6.106.604,00	- 6.106.604,00	- 100,00
administrador	52.312.105,00	60.532.665,00	- 8.220.560,00	- 13,58
asistentes administrativos	20.881.371,00	18.785.508,00	2.095.863,00	11,16
contador	34.166.629,00	34.738.594,00	- 571.965,00	- 1,65
auxiliar administrativa	21.550.878,00	5.755.418,00	15.795.460,00	274,45
costo de nómina Adecco	15.059.697,00	15.482.739,00	- 423.042,00	- 2,73
costo estudio de personal	0,00	4.332.314,00	- 4.332.314,00	- 100,00
supervisor de mantenimiento	0,00	3.396.120,00	- 3.396.120,00	- 100,00
página web	319.000,00	799.000,00	- 480.000,00	- 60,08
seguros copropiedad	143.402.909,00	133.105.489,00	10.297.420,00	7,74
aseo	226.227.974,00	206.680.597,63	19.547.376,37	9,46
vigilancia	639.142.790,00	594.645.805,47	44.496.984,53	7,48
Sistema gestión seguridad y salud	3.141.600,00	1.666.000,00	1.475.600,00	88,57
sistema implementación habeas data	0,00	1.197.000,00	- 1.197.000,00	- 100,00
plan de emergencia	2.346.113,00	0,00	2.346.113,00	- 100,00
procesamiento electrónico de datos	484.738,00	285.552,00	199.186,00	69,75
acueducto y alcantarillado	7.794.203,00	7.214.802,00	579.401,00	8,03
energía eléctrica	218.132.370,00	181.246.790,00	36.885.580,00	20,35
teléfono e internet	2.251.090,00	1.998.487,99	252.602,01	12,64
gas pipeta BBQ	67.500,00	0,00	67.500,00	- 100,00
notariales	0,00	73.500,00	- 73.500,00	- 100,00
fumigación	2.338.350,00	1.630.300,00	708.050,00	43,43
mantenimiento de ascensores	79.453.840,00	80.311.933,00	- 858.093,00	- 1,07
mantenimiento cámara y acompañamiento t	1.042.440,00	19.401.587,00	- 18.359.147,00	- 94,63
mantenimiento jardín	1.960.200,00	1.410.000,00	550.200,00	39,02
mantenimiento correctivo motobombas	1.800.000,00	4.444.650,00	- 2.644.650,00	- 59,50
mantenimiento planta eléctrica	1.047.200,00	3.379.600,00	- 2.332.400,00	- 69,01
mantenimientos extintores	4.537.100,00	4.093.600,00	443.500,00	10,83
mantenimiento motobombas	3.915.100,00	27.791.148,25	- 23.876.048,25	- 85,91

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	Diciembre2022	Diciembre2021	Variación \$	Variación %
mantenimiento cerrajería y candados	2.541.758,00	924.000,00	1.617.758,00	175,08
señalización áreas comunes	5.769.000,00	4.873.778,00	895.222,00	18,37
mantenimiento citofonía comunal	1.190.000,00	1.470.000,00	- 280.000,00	- 19,05
mantenimiento tanque agua	4.897.088,00	714.000,00	4.183.088,00	585,87
mantenimiento cajas lluvias/negras e inyección	11.457.332,00	3.855.600,00	7.601.732,00	197,16
ascensores repuestos	244.980.370,00	107.285.498,00	137.694.872,00	128,34
bombillos eléctricos y ferretería	12.907.048,00	5.941.860,00	6.965.188,00	117,22
puertas principales torres	1.230.000,00	1.595.000,14	- 365.000,14	- 22,88
certificación ascensores	2.677.500,00	5.355.000,00	- 2.677.500,00	- 50,00
instructor y mantenimiento de gimnasio	9.425.777,00	6.063.050,00	3.362.727,00	55,46
ascensores citofonía	15.916.000,00	706.067,00	15.209.933,00	2.154,18
certificación puertas vehicular	6.924.610,00	0,00	6.924.610,00	- 100,00
mantenimiento eyectoras motobombas	16.421.600,00	0,00	16.421.600,00	- 100,00
reparaciones locativas	84.978.772,19	46.373.202,92	38.605.569,27	83,25
plomería tubería	5.144.794,00	2.280.000,00	2.864.794,00	125,65
computación licencias y software	1.100.210,00	5.494.030,00	- 4.393.820,00	- 79,97
instalaciones eléctricas	0,00	3.194.100,00	- 3.194.100,00	- 100,00
mantenimiento preventivo cctv	14.258.756,00	0,00	14.258.756,00	- 100,00
mantenimiento prevé control acceso talanq	8.838.130,00	0,00	8.838.130,00	- 100,00
reparación domos en acrílico	28.012.989,00	0,00	28.012.989,00	- 100,00
adecuación cancha infantil	7.630.000,00	0,00	7.630.000,00	- 100,00
instalación equipos de seguridad	0,00	31.617.739,00	- 31.617.739,00	- 100,00
depreciación cámaras	6.657.276,00	6.509.086,00	148.190,00	2,28
depreciación equipo peatonal	17.083.836,00	23.885.784,00	- 6.801.948,00	- 28,48
muebles y enseres	1.652.316,00	539.270,00	1.113.046,00	206,40
regalos, bonificaciones	0,00	251.500,00	- 251.500,00	- 100,00
decorado flores recepción y navidad	870.000,00	306.000,00	564.000,00	184,31
dotación básica oficina y recepción	1.532.000,00	2.711.400,00	- 1.179.400,00	- 43,50
actividades culturales-día niños-navidad	1.872.485,00	599.250,00	1.273.235,00	212,47
elementos de aseo	5.475.164,00	11.538.394,61	- 6.063.230,61	- 52,55
elementos de cafetería	1.285.304,00	1.553.790,00	- 268.486,00	- 17,28
papelería y fotocopias	4.746.529,00	5.611.440,00	- 864.911,00	- 15,41
combustibles planta eléctrica	328.008,00	467.059,00	- 139.051,00	- 29,77
taxis y buses	1.440.395,00	881.901,00	558.494,00	63,33
fondo de imprevistos	24.632.520,00	23.033.964,00	1.598.556,00	6,94
gastos de asambleas	6.590.715,00	21.968.385,00	- 15.377.670,00	- 70,00
activos menores	2.839.400,00	0,00	2.839.400,00	- 100,00
gastos feria 2021	1.586.000,00	0,00	1.586.000,00	- 100,00
otros gastos	0,00	7.327.338,00	- 7.327.338,00	- 100,00
ajuste al peso	635,00	2.049,00	- 1.414,00	- 69,01
estudios viabilidad demanda ar	3.570.000,00	0,00	3.570.000,00	- 100,00
costos adicionales proyecto hidráulico	0,00	21.579.379,00	- 21.579.379,00	- 100,00
emergencia sanitaria covid19	0,00	2.668.050,00	- 2.668.050,00	- 100,00
sistema de seguridad electrónica	0,00	279.650,00	- 279.650,00	- 100,00
compra tarjetas y llavero acceso	2.789.060,00	2.327.767,00	461.293,00	19,82
impermeabilización torres piso 21	0,00	56.690.070,00	- 56.690.070,00	- 100,00
intereses mora	0,00	34.544,00	- 34.544,00	- 100,00
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>2.089.253.508,19</b>	<b>1.882.482.953,01</b>	<b>206.770.555,18</b>	<b>10,98</b>

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIU DADELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



## 8.2 Gastos No Operacionales

Comprende las sumas pagadas y/o causadas por gastos no relacionados directamente con la actividad del conjunto Se incorporan conceptos tales como: financieros, gastos extraordinarios y gastos diversos.

NO OPERACIONALES	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	V. %
Gastos bancarios	6.234.179,88	10.222.669,21	-3.988.489,33	-39.02
Perdidas administración zandra Virviescas	0.00	1.815.657,00	-1.815.657,00	-100.00
Costos y gastos de ejercicios anteriores	1.737.400,00	3.284.970,00	-1.547.570,00	-47.11
Cambio de Torniquetes ingreso al edificio	4.459.948,00	0,00	4.459.948,00	100.00
Gastos diversos	92.700,00	372.325,00	-279.625,00	-75.10
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>12.524.227,88</b>	<b>15.695.621,21</b>	<b>-3.171.393,33</b>	<b>-20.21</b>

**ADMINISTRADOR**  
FIRMADO EN ORIGINAL

**REVISOR FISCAL**  
FIRMADO EN ORIGINAL

**CONTADOR**  
FIRMADO EN ORIGINAL

\_\_\_\_\_  
**TULIO NIETO ARBELAEZ**  
C.C. No 14.232.443

\_\_\_\_\_  
**MARIA PILAR NOVA**  
T.P. No.109216T

\_\_\_\_\_  
**JENIFFER PATIÑO**  
T. P. 257232-T

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2022 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADAELA  
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL



**CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS  
CON BASE EN EL CAPITULO 2 DEL DECRETO 2706 DE 2012**

Señores

**Asamblea General de propietarios**

**CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADAELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA -  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

La Ciudad

Los suscritos Representante Legal y Contador Público, en nuestra calidad de Administradores del **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADAELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, certificamos que hemos preparado los Estados Financieros denominados Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, a diciembre 31 de 2022, de acuerdo con el decreto 2706 de 2012 y decreto 3019 de 2013.

**Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la situación financiera del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADAELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL a 31 de diciembre de 2022; así como los resultados de sus Operaciones y, además:**

- a. *Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los Libros de Contabilidad y Auxiliares respectivos.*
- b. *No se presentaron irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados.*
- c. *Garantizamos la existencia de los Activos y Pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos.*
- d. *Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.*
- e. *Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado de forma correcta.*
- f. *No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los Estados Financieros.*
- g. *Se deja constancia que los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022 fueron entregados a los Residentes y Propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADAELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL** con la debida antelación a la fecha de la asamblea.*
- h. *Teniendo en cuenta que en el mes de octubre de 2015 el Concejo Técnico de la Contaduría emitió la Orientación Profesional número 15, que regula los procesos de convergencia a las NIF de la Propiedad Horizontal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1314 de 2009, así como se concluyó con el proceso de Convergencia para las NIF para Microempresas Grupo 3, al cual pertenece el **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADAELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL**.*

Dado en Bogotá a los 22 días del mes de marzo de 2023.

Atentamente,

FIRMADO EN ORIGINAL  
**TULIO NIETO ARBELAEZ**  
Representante Legal

FIRMADO EN ORIGINAL  
**JENIFFER PATIÑO**  
Contador Matrícula 257232-T



**CONJUNTO RESIDENCIAL  
CIU DADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2  
NIT 900.446.257-5**

**CARTERA CORTE 28 DE FEBRERO 2023**

APTO	VALOR	ESTADO CARTERA	APTO	VALOR	ESTADO CARTERA
80203	\$ 53,851,068	JUR. LAITON	41502	\$ 1,827,642	PROX. ABOG
71604	\$ 45,549,066	JUR. PRADO	71803	\$ 1,772,100	PROX. ABOG
30903	\$ 44,263,049	JUR. PRADO	61703	\$ 1,515,600	PROX. ABOG
91603	\$ 40,327,302	JUR. LAITON	52104	\$ 1,490,400	PROX. ABOG
40101	\$ 40,193,579	JUR. LAITON	11404	\$ 1,434,508	PROX. ABOG
61802	\$ 38,474,204	JUR. PRADO	40501	\$ 1,377,368	AB. PRADO
20201	\$ 36,799,788	JUR. PRADO	90802	\$ 1,316,500	PROX. ABOG
10704	\$ 30,072,556	JUR. PRADO	91601	\$ 1,299,600	PROX. ABOG
51302	\$ 25,706,984	JUR. PRADO	50604	\$ 1,200,692	AB. LAITON
71402	\$ 22,656,350	JUR. PRADO	71102	\$ 1,033,900	PROX. ABOG
81301	\$ 18,973,845	AC. PRADO	71502	\$ 954,300	ADMIN
80703	\$ 17,855,983	AB. LAITON	32001	\$ 954,147	AB. PRADO
41803	\$ 17,686,049	AB. PRADO	61603	\$ 924,200	ADMIN
11001	\$ 16,964,759	AB. LAITON	21804	\$ 857,000	ADMIN
50204	\$ 11,618,634	AB. LAITON	91203	\$ 843,600	ADMIN
60101	\$ 11,530,356	JUR. PRADO	11501	\$ 786,100	ADMIN
22101	\$ 10,751,981	AC. PRADO	70504	\$ 772,000	ADMIN
91803	\$ 9,233,752	AB. PRADO	11304	\$ 753,158	ADMIN
71302	\$ 9,074,508	AB. PRADO	40603	\$ 749,790	ADMIN
71503	\$ 8,601,416	AC. PRADO	91801	\$ 742,500	ADMIN
51603	\$ 7,914,317	AC. PRADO	21202	\$ 736,667	ADMIN
30103	\$ 7,708,438	AB. LAITON	50404	\$ 698,800	ADMIN
20302	\$ 6,390,291	AB. PRADO	51303	\$ 622,600	ADMIN
10301	\$ 5,819,528	AC. PRADO	62002	\$ 597,600	ADMIN
30804	\$ 4,851,612	JUR. PRADO	70902	\$ 571,738	ADMIN
81501	\$ 4,487,608	ROX. ABOG	91501	\$ 545,400	ADMIN
31502	\$ 4,192,548	AB. PRADO	92102	\$ 520,100	ADMIN
40401	\$ 4,095,244	AB. LAITON	80204	\$ 516,900	ADMIN
61203	\$ 3,796,318	AB. PRADO	41703	\$ 516,000	ADMIN
40602	\$ 3,491,561	AB. BCOM	71301	\$ 496,603	AC. LAITON
41903	\$ 3,445,230	AB. LAITON	61803	\$ 489,600	ADMIN
80504	\$ 3,181,728	AB. PRADO	71602	\$ 472,537	ADMIN
80302	\$ 2,878,515	AB. BCOM	21604	\$ 456,400	ADMIN
82103	\$ 2,668,089	AB. LAITON	91302	\$ 452,392	ADMIN
30501	\$ 2,442,700	AB. PRADO	21602	\$ 440,408	ADMIN
61201	\$ 2,350,940	AC BCOM	20303	\$ 428,789	ADMIN
20102	\$ 1,839,828	AC. PRADO	81104	\$ 401,500	ADMIN

## CARTERA CORTE 28 DE FEBRERO 2023

APTO	VALOR	ESTADO CARTERA
31803	\$ 393,200	ADMIN
31402	\$ 369,608	ADMIN
31401	\$ 356,172	ADMIN
41303	\$ 347,300	ADMIN
91504	\$ 341,408	ADMIN
31204	\$ 340,800	ADMIN
30304	\$ 321,550	ADMIN
81002	\$ 319,408	AB. PRADO
61303	\$ 300,000	ADMIN
41901	\$ 299,300	ADMIN
10901	\$ 298,000	ADMIN
10902	\$ 298,000	ADMIN
11402	\$ 298,000	ADMIN
51503	\$ 282,000	ADMIN
41602	\$ 280,000	ADMIN
80802	\$ 280,000	ADMIN
41403	\$ 274,000	ADMIN
50303	\$ 273,000	ADMIN
72103	\$ 273,000	ADMIN
91703	\$ 268,000	ADMIN
30203	\$ 267,535	ADMIN
70204	\$ 267,000	ADMIN
81101	\$ 266,000	ADMIN
21201	\$ 256,000	ADMIN
21003	\$ 253,966	ADMIN
91204	\$ 253,000	ADMIN
51402	\$ 251,000	ADMIN
80604	\$ 249,000	ADMIN
51802	\$ 247,048	ADMIN
51002	\$ 247,000	ADMIN
70602	\$ 246,000	ADMIN
50502	\$ 245,000	ADMIN
60803	\$ 245,000	ADMIN
92002	\$ 244,000	ADMIN
50402	\$ 240,000	ADMIN
90302	\$ 240,000	ADMIN
42002	\$ 239,000	ADMIN
91702	\$ 234,400	ADMIN

APTO	VALOR	ESTADO CARTERA
72102	\$ 234,012	AC. PRADO
30601	\$ 232,808	ADMIN
21702	\$ 232,600	ADMIN
21103	\$ 223,100	ADMIN
20601	\$ 221,300	ADMIN
30301	\$ 220,208	ADMIN
30603	\$ 219,900	ADMIN
30403	\$ 214,900	ADMIN
40404	\$ 203,264	ADMIN
30604	\$ 189,000	ADMIN
31603	\$ 186,000	ADMIN
31903	\$ 180,000	ADMIN
10802	\$ 174,000	ADMIN
20401	\$ 162,600	ADMIN
30204	\$ 159,108	ADMIN
11203	\$ 158,000	ADMIN
10401	\$ 155,000	ADMIN
20603	\$ 155,000	ADMIN
10303	\$ 149,000	ADMIN
12004	\$ 149,000	ADMIN
21901	\$ 149,000	ADMIN
31403	\$ 149,000	ADMIN
20803	\$ 107,508	ADMIN
32102	\$ 89,580	ADMIN
41504	\$ 74,000	ADMIN
40302	\$ 68,000	ADMIN
70803	\$ 56,500	ADMIN
VALORES INFERIORES A \$50.000	\$ 374,208	

TOTAL CARTERA  
FEBRERO 2023

\$ 628,899,154

**IVAN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR**

Abogado

Bogotá D.C., 31 de enero de 2023

Señora

**YENI PAOLA DIAZ CASTAÑO**

Administradora Inhouse (Delegado)

**OLDINELLY BORBON**

Presidente del Consejo de Administración

**CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA**

Ciudad.

**Ref. INFORME GESTIÓN RECAUDO CARTERA AÑO 2022**

Por medio del presente escrito, justifico de manera formal, la gestión del recaudo de la cartera asignada al suscrito, la cual se ha venido ejecutando por medio del grupo de trabajo humano y técnico del profesional, siempre en procura de hacer más dinámico el cobro, garantizando una mayor fluidez y liquidez de las finanzas de la copropiedad, el cual se debe ver reflejado en el incremento mensual de recaudo, distinto al de las expensas de administración habituales, destacando que los costos del cobro, siempre se gestionan y pagan a través del deudor, y a la fecha la copropiedad no ha asumido dichos rubros en ningún momento.

Con el fin de complementar la información del recaudo general de la cartera, se pone de presente, la relación de recaudos de los años anteriores, con fines informativos y comparativos, a fin de que el lector, pueda realizar un análisis detallado del movimiento de la cartera, así:

Año 2018

Mes	CAPITAL	HONORARIOS	PORCENTAJE H.
octubre de 2018	\$ 14.985.200	\$ 1.218.110	8,13%
noviembre de 2018	\$ 14.597.660	\$ 1.091.634	7,48%
diciembre de 2018	\$ 23.997.976	\$ 1.783.841	7,43%
	\$53.580.836	\$4.093.585	7,63% Prom.

Año 2019

Mes	CAPITAL	HONORARIOS	PORCENTAJE H.
enero de 2019	\$ 19.121.632	\$ 2.067.058	10,81%
febrero de 2019	\$ 7.760.672	\$ 1.092.944	14,08%
marzo de 2019	\$ 7.463.720	\$ 1.131.787	15,16%
abril de 2019	\$ 23.864.611	\$ 3.206.373	13,44%

## CARTERA FEBRERO 28 DE 2023

IVAN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR  
Abogado

mayo de 2019	\$ 14.861.679	\$ 2.101.091	14,14%
junio de 2019	\$ 9.204.271	\$ 844.293	9,17%
agosto de 2019	\$ 7.390.291	\$ 703.874	9,52%
agosto de 2019	\$ 4.104.291	\$ 515.449	12,56%
septiembre de 2019	\$ 4.104.291	\$ 515.449	12,56%
octubre de 2019	\$ 4.104.291	\$ 515.449	12,56%
noviembre de 2019	\$ 4.104.291	\$ 389.345	9,49%
diciembre de 2019	\$ 3.545.742	\$ 370.478	10,45%
	\$109.629.782	\$13.453.590	11,99% Prom.

Año 2020

Mes	CAPITAL	HONORARIOS	PORCENTAJE H.
enero de 2020	\$ 3.990.822	\$ 339.081	8,50%
febrero de 2020	\$ 10.928.174	\$ 770.477	7,05%
marzo de 2020	\$ 5.461.268	\$ 712.782	13,05%
abril de 2020	\$ 1.278.000	\$ 158.790	12,42%
mayo de 2020	\$ 1.377.268	\$ 192.872	14,00%
junio de 2020	\$ 9.475.219	\$ 1.416.165	14,95%
agosto de 2020	\$ 16.221.416	\$ 1.159.959	7,15%
agosto de 2020	\$ 16.458.676	\$ 1.653.414	10,05%
septiembre de 2020	\$ 11.282.908	\$ 1.623.380	14,39%
octubre de 2020	\$ 19.751.778	\$ 1.946.468	9,85%
noviembre de 2020	\$ 9.831.893	\$ 1.374.559	13,98%
diciembre de 2020	\$ 5.556.193	\$ 708.459	12,75%
	\$111.613.615	\$11.347.947	11,51% Prom.

Año 2021

Mes	CAPITAL	HONORARIOS	PORCENTAJE H.
enero de 2021	\$ 3.979.593	\$ 476.692	11,98%
febrero de 2021	\$ 24.088.673	\$ 3.132.823	13,01%
marzo de 2021	\$ 11.900.673	\$ 1.922.459	16,15%
abril de 2021	\$ 11.112.593	\$ 1.330.283	11,97%
mayo de 2021	\$ 11.472.271	\$ 1.955.208	17,04%
junio de 2021	\$ 31.075.687	\$ 3.695.842	11,89%
julio de 2021	\$ 9.305.185	\$ 1.503.893	16,16%
agosto de 2021	\$ 11.657.351	\$ 1.688.646	14,49%

IVAN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR

Abogado

septiembre de 2021	\$ 8.841.668	\$ 1.152.904	13,04%
octubre de 2021	\$ 6.062.766	\$ 534.309	8,81%
noviembre de 2021	\$ 9.586.229	\$ 1.174.638	12,25%
diciembre de 2021	\$ 8.317.102	\$ 787.742	9,47%
	\$147.399.791	\$19.355.440	13,02% Prom.

Año 2022

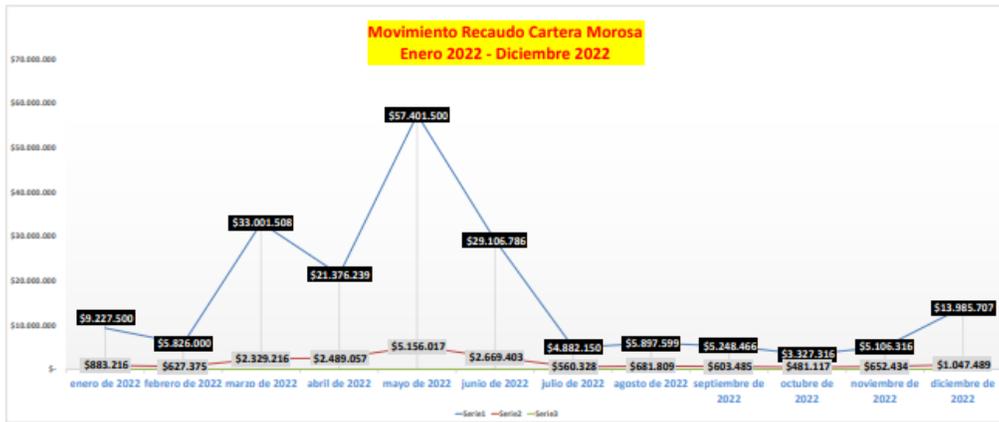
enero de 2022	\$ 9.227.500	\$ 883.216	9,57%
febrero de 2022	\$ 5.826.000	\$ 627.375	10,77%
marzo de 2022	\$ 33.001.508	\$ 2.329.216	7,06%
abril de 2022	\$ 21.376.239	\$ 2.489.057	11,64%
Mayo de 2022	\$57.401.500	\$ 5.156.017	8,98%
Junio de 2022	\$29.106.786	\$ 2.669.403	9,17%
julio de 2022	\$ 4.882.150	\$ 560.328	11,48%
agosto de 2022	\$ 5.897.599	\$ 681.809	11,56%
Septiembre de 2022	\$5.248.466	\$603.485	11,50%
Octubre de 2022	\$ 3.327.316	\$ 481.117	14,46%
Noviembre de 2022	\$5.106.316	\$652.434	12,78%
Diciembre de 2022	\$13.985.707	\$1.047.489	7,49%
<b>TOTALES</b>	<b>\$194.387.506</b>	<b>\$15.396.420</b>	<b>10,82% PROM</b>



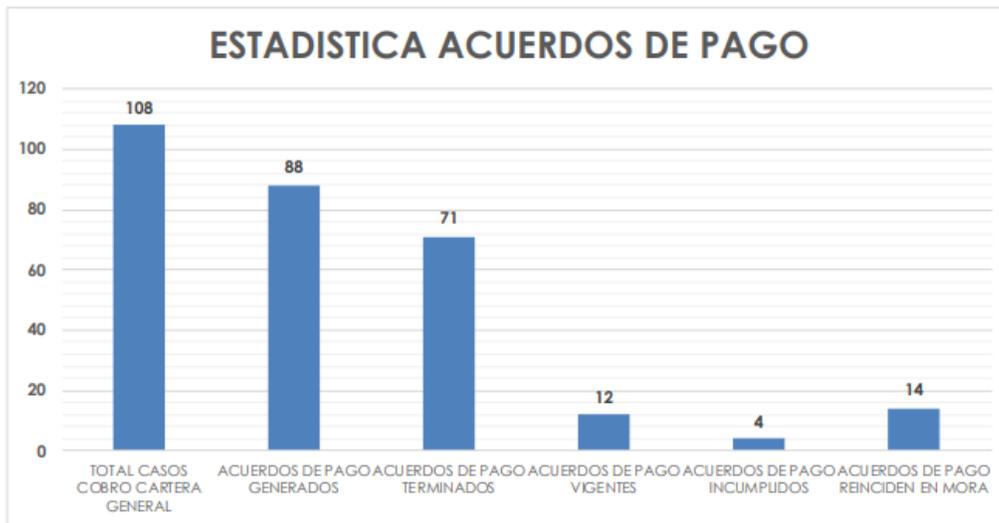
Es importante manifestar que para el desarrollo del presente informe de gestión, se ha contado con información oportuna, clara y detallada para la gestión del cobro por el

**IVAN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR**  
 Abogado

área de contabilidad y con el apoyo de la representación legal de la copropiedad, hecho que, necesariamente debe evidenciarse en el **incremento del recaudo de cartera morosa** y la mayor fluidez económica de la copropiedad, toda vez, que la entrega de dicha información, permite confrontar al deudor y gestionar el cobro con **valores ajustados a la realidad**; en los casos que se han presentado objeciones, se ha logrado solventar de manera oportuna con el área de contabilidad, garantizando el ingreso de recursos que pueden ser invertidos en las necesidades de la propiedad horizontal.



**ESTADISTICA DEL MOVIMIENTO DE LA CARTERA POR ACUERDOS DE PAGO**



**IVAN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR**  
 Abogado

ACUERDOS DE PAGO	TOTAL CASOS	Porcentajes
<b>TOTAL CASOS COBRO CARTERA GENERAL</b>	108	100,00%
<b>ACUERDOS DE PAGO GENERADOS</b>	88	81,48%
<b>ACUERDOS DE PAGO TERMINADOS</b>	71	80,68%
<b>ACUERDOS DE PAGO VIGENTES</b>	12	70,59%
<b>ACUERDOS DE PAGO INCUMPLIDOS</b>	4	23,53%
<b>ACUERDOS DE PAGO REINCIDEN EN MORA</b>	14	15,91%

#### ESTADISTICA DEL MOVIMIENTO DE LA CARTERA PROCESO JUDICIAL



<b>TOTAL CASOS JUDICIALES INICIADOS</b>	41	100,00%
<b>TOTAL PROCESOS JUDICIALES TERMINADOS</b>	25	60,98%
<b>TOTAL PROCESOS JUDICIALES ACUERDO DE PAGO</b>	4	9,76%
<b>TOTAL PROCESOS JUDICIALES VIGENTES</b>	12	29,27%
<b>CARTERA QUE DEBE REMITIRSE A JUDICIAL POR REINCIDENCIAS O RETICENCIA</b>	11	

La información que consta en el presente documento se encuentra debidamente soportada y confirmada por la contabilidad, así como por los órganos de control de la copropiedad.

  
**IVÁN ALEXANDER PRADO CORTÁZAR.**  
 Abogado



# CARTERA FEBRERO 28 DE 2023

El detallado de recaudo mensual del año 2022, es el siguiente :

MES	RECAUDO
ENERO	\$ 10.528.358
FEBRERO	\$ 724.000
MARZO	\$ 2.629.050
ABRIL	\$ 1.230.000
MAYO	\$ 6.828.272
JUNIO	\$ 8.480.866
JULIO	\$ 6.403.627
AGOSTO	\$ 1.254.000
SEPTIEMBRE	\$ 7.643.847
OCTUBRE	\$ 7.965.223
NOVIEMBRE	\$ 3.010.500
DICIEMBRE	\$ 10.252.407
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 66.950.150</b>



RECAUDO 2022



## NORMALIZACIÓN 2022

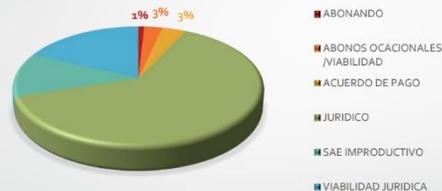
MES	N° NORMALIZACIONES
ENERO	0
FEBRERO	0
MARZO	1
ABRIL	0
MAYO	3
JUNIO	5
JULIO	1
AGOSTO	0
SEPTIEMBRE	3
OCTUBRE	1
NOVIEMBRE	1
DICIEMBRE	1
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>



Obligaciones normalizadas, son aquellas que se logro el 100% de recuperación del saldo en mora.

## ESTADO DE CARTERA

### SALDO ADEUDADO



ESTADO	SALDO ADEUDADO	%
ABONANDO	\$ 1.048.608	0,85%
ABONOS OCACIONALES /VIABILIDAD	\$ 3.336.500	2,70%
ACUERDO DE PAGO	\$ 4.361.221	3,52%
JURIDICO	\$ 78.066.524	63,07%
SAE IMPRODUCTIVO	\$ 14.742.948	11,91%
VIABILIDAD JURIDICA	\$ 22.215.747	17,95%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 123.771.548</b>	<b>100,00%</b>



Bogotá D.C., 25 de marzo de 2023

Señores  
**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
ADMINISTRACIÓN  
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE  
SEGUNDA ETAPA P.H.**  
La Ciudad

Asunto: **INFORME RECUPERACIÓN CARTERA MOROSA DICIEMBRE 2022  
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE  
OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA P.H.**

Cordial saludo.

Por medio de la presente, me permito presentar informe de gestión de cobranza respecto a la cartera entregada a la Firma para su recuperación, conforme se indica a continuación:

TORRE	APTO	SALDO ACTUAL	GESTIÓN
4	602	\$ 3.892.740,00	El día 28 de octubre de 2022 se envió el primer AVISO DE COBRO PREJURÍDICO. El día 05 de diciembre de 2022, se envió el último AVISO DE COBRO PREJURÍDICO. El día 17 de enero de envió el ÚLTIMO AVISO DE COBRO PREJURÍDICO. Si en el transcurso del mes de enero no realizó abonos se procederá con el inicio de la ETAPA JURÍDICA. El deudor realizó un abono parcial a la deuda en el mes de febrero, sin embargo, si hasta el 31 del presente año no se logra acuerdo de pago con el deudor se procederá con el inicio de la ETAPA JURÍDICA
6	1201	\$ 2.621.940,00	El día 28 de octubre de 2022 se envió el primer AVISO DE COBRO PREJURÍDICO. El día 07 de diciembre de 2022, se envió el último AVISO DE COBRO PREJURÍDICO. Luego de una concertación con el deudor el día 12 de diciembre de 2022 se envió el ACUERDO DE PAGO, el cual viene cumpliendo a la fecha.



Cualquier novedad respecto a la cartera antes detallada se informará como corresponde a la Administración.

Atentamente,

**RICARDO ANDRÉS ORDÓÑEZ MUÑOZ**  
Representante Legal  
BCOM ABOGADOS SAS

# EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022 PROYECTO PRESUPUESTO 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2							
CONCEPTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022			PROYECTO PRESUPUESTO 2023			JUSTIFICACIÓN
	PRES MES	PRES AÑO	EJECUTADO	VARIACIÓN	PRES MES	PRES AÑO	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	172,652,000	2,071,824,000	2,038,099,000	33,725,000	193,388,750	2,320,665,000	Se calcula a partir del estudio y cotizaciones de cada uno de los rubros así como los auxiliares de gastos año 2022, con verificación de proveedores y cotizaciones
INTERESES POR MORA	3,894,444	46,733,325	74,582,942	- 27,849,617	6,200,000	74,400,000	Los intereses de mora recaudados forman parte del flujo de efectivo, es decir es dinero real que ha ingresado.
ASIGNACION PARQ CARRO F	1,357,027	16,284,324	17,641,698	- 1,357,374	1,416,667	17,000,000	Se recomienda continuar ppto conservador
ASIGNACION PARQ VISITANTES	2,000,000	24,000,000	46,647,287	- 22,647,287	3,100,000	37,200,000	Se recomienda preupuestar por el 70% del ejecutado por eventuales mmtos a realizar en parq. visitantes
INASISTENCIA ASAMBLEA	79,225	950,697	22,146,000	- 21,195,303	1,250,000	15,000,000	Se recomienda proyectar un valor hasta el 50% teniendo presente que la cartera por este concepto es alta
SALON SOCIAL	127,214	1,526,569	9,971,000	- 8,444,431	583,333	7,000,000	Se sugiere presupuestar por el 70% para ir ajustando cada año
RETROACTIVO	-	-	33,747,000	- 33,747,000	6,912,250	82,947,000	No se presupuesta. De acuerdo a la aprobación del presupuesto en asamblea se facturó en mayo el retroactivo correspondiente.
ASIGNACION PARQ MOTO	4,085,805	49,029,658	33,703,316	15,326,342	2,833,333	34,000,000	Se calcula de acuerdo a inventario realizado de parqueaderos disponibles y ejecución.
DESCUENTO PRONTO PAGO	- 19,450,517	- 233,406,200	- 225,146,945	- 8,259,255	- 19,338,875	-\$ 232,066,500	Se calcula con base en el mismo porcentaje de los descuentos otorgados en 2022 (11%)
DE ACCESO	125,000	1,500,000	9,099,000	- 7,599,000	583,333	7,000,000	Se sugiere presupuestar por el 300% del ppto año anterior, pues la mayor ejecución se dio por las campañas y las solicitudes se verán disminuida en un % importante
INTERESES FINANCIEROS	35,307	423,689	2,948,006	- 2,524,317	125,000	1,500,000	Normalmente los intereses quedan en cartera. Se sugiere continuar conservadores en ppto o bien no presupuestar y con el recaudo realizar obras de menores cuantías. Se aprecia un mayor valor de intereses con respecto a lo esperado. , en la cuenta de ahorros.
COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	301,615	- 301,615	-	-	No se presupuesta. En el mes de enero se re clasificó una partida que se tenía con Adecco.
DAÑOS ZONAS COMUNES	-	-	98,321,908	- 98,321,908	-	-	NO se tienen valores causados de siniestros. No se presupuesta. Corresponde a la indemnización sobre el siniestro de los ascensores, realizado por SBS pagos que se resolvieron en enero y febrero del 2022.

# EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022 PROYECTO PRESUPUESTO 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2							
CONCEPTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022			PROYECTO PRESUPUESTO 2023			JUSTIFICACIÓN
	PRES MES	PRES AÑO	EJECUTADO	VARIACIÓN	PRES MES	PRES AÑO	
APROVECHAMIENTOS	11,429,542	137,154,508	41,591,104	95,563,404	-		No se recomienda presupuestar en el ingreso todos los aprovechamientos porque no se tiene relación con el gasto. Bono Fortox - Manejar con cuenta contable en 28 para pago a terceros de acuerdo a las renovaciones de equipos y mnto seguridad.
AJUSTE AL PESO	213	2,559	27,879	- 25,320	-	-	Es una cuenta que su movimiento no es de mayor relevancia y se utiliza principalmente para registrar las diferencias en el tema de retención en la fuente por aproximación.
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>176,335,261</b>	<b>2,116,023,129</b>	<b>2,203,680,810</b>	<b>- 87,657,681</b>	<b>197,053,792</b>	<b>2,364,645,500</b>	
SUELDOS	-	-	1,256,666	- 1,256,666	-	-	Para el año 2023 No se presupuestan toda vez que la copropiedad no tiene contrataciones con carga prestacional directa.
SUBSIDIO DE TRANSPORTE	-	-	113,265	- 113,265	-	-	
CESANTIAS	-	-	118,098	- 118,098	-	-	
INTERESES SOBRE CESANTIAS	-	-	14,172	- 14,172	-	-	
PRIMA DE SERVICIOS	-	-	118,098	- 118,098	-	-	
VACACIONES	-	-	54,167	- 54,167	-	-	
DOTACION SUMINISTRADA A TRABAJADORES	-	-	-	-	-	-	
AP.ADMINISTRADORAS DE RIESGOS PROF.ARP	-	-	6,900	- 6,900	-	-	
APORTE A E.P.S.	-	-	112,334	- 112,334	-	-	
AP.FONDOS DE PENSIONES Y/O CESANTIAS	-	-	157,834	- 157,834	-	-	
APORTES CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR	-	-	52,100	- 52,100	-	-	
APORTES I.C.B.F.	-	-	39,100	- 39,100	-	-	
SENA	-	-	26,100	- 26,100	-	-	
ASESORIA JURIDICA	1,146,735	13,760,814	13,620,000	140,814	100,000	1,200,000	Contrato culminado de comun acuerdo con el abogado el 31 de diciembre 2022. No se contempla contratar para el 2023.
ASESORIA TECNICA OBRAS					550,000	6,600,000	Se sugiere iniciar rubro de asesoria tecnica para contratación de fachadas.
REVISORIA FISCAL	1,578,075	18,936,900	18,936,100	800	1,724,300	20,691,600	Se sugiere un incremento del 10% apartir del 4 mes.
ADMINISTRADOR	5,585,948	67,031,377	52,312,105	14,719,272	5,771,594	69,259,128	Contrato con Grandesa Ltda Administradora delegada medio tiempo.

# EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022 PROYECTO PRESUPUESTO 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2							
CONCEPTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022			PROYECTO PRESUPUESTO 2023			JUSTIFICACIÓN
	PRES MES	PRES AÑO	EJECUTADO	VARIACIÓN	PRES MES	PRES AÑO	
ASISTENTES ADMINISTRATIVOS	1,803,851	21,646,210	20,881,371	764,839	-	-	Se propone unificar rubros de asistentes con auxiliares (2) y administración nomina adeco ya que esta bajo Contratación unificado con Grandesa Ltda. Incluyendo la supervisión.
CONTADOR	2,776,616	33,319,387	34,166,629	- 847,242	2,902,500	34,830,000	Se sugiere un incremento del 10% apartir del 4 mes.
AUXILIAR ADMINISTRATIVA	1,645,238	19,742,856	21,550,878	- 1,808,022	5,627,825	67,533,900	Contrato con Grandesa Ltda dos auxiliares admnistrativas
COSTO DE NOMINA ADECCO	-	-	15,059,697	- 15,059,697	-	-	No hay contratos con Adecco
SUPERVISOR DE MANTENIMIENTO	1,750,000	21,000,000	-	21,000,000	-	-	La supervisión la esta realizando el área de Gestión y Cumplimiento desde Grandesa LTDA a traves de Rehobot.
PAGINA WEB (SERVICIO HOSTING)	69,913	838,950	319,000	519,950	20,333.33	244,000	Renovacion anual en marzo 2022
SEGUROS COPROPIEDAD	11,879,665	142,555,979	143,402,909	- 846,930	14,050,000	168,600,000	Las polizas incrementaron el 19.5% en las Cias de seguros a raiz de la devaluación del peso. No obstante, con actualización de avaluo, considerando retirar el coaseguro, se estima un incremento del 13%
ASEO	19,014,615	228,175,379	226,227,974	1,947,405	22,056,241	264,674,892	Incremento de 16% SMMLV
VIGILANCIA	53,236,040	638,832,480	639,142,790	- 310,310	62,532,875	750,394,505	Incremento 16% Desde Enero hasta Julio 14 y 19% base año anterior desde julio 15 hasta Dic 31
SG SST	231,852	2,782,220	3,141,600	- 359,380	296,148	3,553,776	Incremento el IPC 13.12%
SISTEMA IMPLEMENTACION HABEAS DATA	50,000	600,000	-	600,000	150,000	1,800,000	Se sugiere iniciar proceso de implementación sumando pptos años anteriores 2021-2022 y el año vigente
PLAN DE EMERGENCIA	666,667	8,000,000	2,346,113	5,653,887	250,000	3,000,000	En el 2022 se avanza con la señalización, siguiente paso las capacitaciones y creación del COPAST, así como simulacro Octubre
CONTROL INTERNO MANUAL Y POLITICAS	500,000	6,000,000	-	6,000,000	-	-	No se estima contratar para el 2023
PROCESAMIENTO ELECTRONICO DE DATOS- SISCO	26,192	314,304	484,738	- 170,434	44,434	533,212	Se estima incremento del 10%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	645,725	7,748,697	7,794,203	- 45,506	750,000	9,000,000	Promedio de las ultimas 3 facturas \$ 1.290.900 bimensual más el 10%. El Gobierno Nacional Autorizo el 13% de incremento
ENERGIA ELECTRICA	16,221,588	194,659,052	218,132,370	- 23,473,318	18,800,000	225,600,000	Promedio de las ultimas 3 facturas \$ 6.300.000 mensual más el 10%. El Gobierno Nacional Autorizo el 13% de incremento
TELEFONO E INTERNET	178,865	2,146,375	2,251,090	- 104,715	217,000	2,604,000	Valor a facturas de año vigente. Internet, telefonía fija y celular administración.
GAS PIPETA BBQ	-	-	67,500	- 67,500	8,000	96,000	Rubro a reclasificar en gastos de Alquiler salon social

# EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022 PROYECTO PRESUPUESTO 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2							
CONCEPTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022			PROYECTO PRESUPUESTO 2023			JUSTIFICACIÓN
	PRES MES	PRES AÑO	EJECUTADO	VARIACIÓN	PRES MES	PRES AÑO	
GASTOS ASOCIADOS ALQUILER SALONSOCIAL					-	-	Se sugiere creación de rubros para discriminar el gasto como un menor valor en el ingreso por este rubro ó crear las notas contables respectivas
GASTOS ASOCIADOS PARQUEADEROS DE VISITANTES					-	-	
NOTARIALES	6,742	80,901	-	80,901	-	-	Proyecto específico. La concatenación debe realizarla un abogado, el registro tiene un valor aproximado de 8.000 de pesos por folio.
FUMIGACION	237,752	2,853,025	2,338,350	514,675	147,500	1,770,000	Corresponde a la fumigación contra plagas y control de roedores. Se estima el valor de los mmtos trimestrales
MTTO DE ASCENSORES	6,960,368	83,524,410	79,453,840	4,070,570	6,711,600	80,539,200	Valor a factura año vigente
MTTO CÁMARA Y ACOMPAÑAMIENTO T	-	-	1,042,440	- 1,042,440	375,000	4,500,000	Se requiere compra de domos 180/360 para zonas de alta <u>afluencia y reinstalación de camaras en inventario en puntos</u>
MTTO JARDÍN	240,222	2,882,662	1,960,200	922,462	208,333	2,500,000	Corresponde a repuestos de guadaña y compra de elementos de jardinería, así como fertilizantes y compra de plantas. Mantener ppto aprox porque no se reconoce el inicio de obra de fachadas aun
MTTO CORRECTIVO MOTOBOMBAS	983,667	11,804,000	1,800,000	10,004,000	166,667	2,000,000	Se estiman elementos a reemplazar por un valor aproximado
MTTO PLANTA ELECTRICA	380,205	4,562,460	1,047,200	3,515,260	378,817	4,545,800	Contrato de ejecución trimestral incluye cambios de filtros una vez en el año.
MTTO EXTINTORES	556,801	6,681,612	4,537,100	2,144,512	415,901	4,990,810	Se tiene prevista la recarga año para dic. Inc. 10% sobre la ejecución
MTTO MOTOBOMBAS	875,000	10,500,000	3,915,100	6,584,900	3,975,552	47,706,624	Incremento de acuerdo a contrato
MTTO CERRAJERIA Y CANDADOS	192,500	2,310,000	2,541,758	- 231,758	200,000	2,400,000	
SEÑALIZACION AREAS COMUNES	250,000	3,000,000	5,769,000	- 2,769,000	-	-	Valores incluidos dentro de mmtos de zonas comunes
MTTO CITO FONÍA COMUNAL	134,836	1,618,029	1,190,000	428,029	110,000	1,320,000	No hay contrato, se trabaja a orden de pedido. Estimado 10 servicios en el año
MTTO TANQUE AGUA	346,607	4,159,288	4,897,088	- 737,800	933,816	11,205,787	Se realizo lavado de tanques en dic, se requiere lavdo cada 6 meses por norma. Nuevos lavados mayo y noviembre
MTTO CAJAS LLUVIAS/NEGRAS E INYECCION	1,397,667	16,772,000	11,457,332	5,314,668	916,667	11,000,000	Dos mmtos al año estimando cambios menores el año anterior se hizo correctivos. El pvto son 112 cifones, 16 cajas aguas negras y 12cajas aguas lluvias

# EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022 PROYECTO PRESUPUESTO 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2							
CONCEPTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022			PROYECTO PRESUPUESTO 2023			JUSTIFICACIÓN
	PRES MES	PRES AÑO	EJECUTADO	VARIACIÓN	PRES MES	PRES AÑO	
ASCENSORES REPUESTOS	11,686,636	140,239,637	244,980,370	- 104,740,733	8,317,043	99,804,511	Se estima un 40% tanto en repuestos como en citofonia (51451025) toda vez que los mayores cambios se dieron en la anterior certificación.
BOMBILLOS ELECTRICOS Y FERRETERIA	1,159,499	13,913,988	12,907,048	1,006,940	1,159,499	13,913,988	Se recomienda mantener rubro y considerar migrar a luces con paneles solares.
MANTENIMIENTO SHUT DE BASURA	200,000	2,400,000	-	2,400,000	-	-	No se presupuesta porque esta acargo de EMRS.
PUERTAS PRINCIPALES TORRES	200,704	2,408,450	1,230,000	1,178,450	487,500	5,850,000	Cambios de electroimanes y soportes en muy mal estado. Se presenta con valor del cambio uno en cada torre+soportes de dados y bisagras
CERTIFICACION ASCENSORES	446,250	5,355,000	2,677,500	2,677,500	577,051	6,924,610	Valor se mantiene con Engygas
INSTRUCTOR Y MANTTO DE GIMNASIO	1,050,000	12,600,000	9,425,777	3,174,223	223,125	2,677,500	Estuvo activo el servicio hasta septiembre, al verse la disminución de los participantes conllevo a no continuar con la contratación del instructor. Proyecto renovar maquinas e implementos
ASCENSORES CITOFOIA	515,359	6,184,311	15,916,000	- 9,731,689	-	-	Este rubro hace parte de los correctivos de ascensores, sumar. Se estima ppto del 40% por los cambios que ya se realizaron
CERTIFICACION PUERTAS VEHICULAR	577,051	6,924,610	6,924,610	- 0	223,125	2,677,500	Rubro permanece
MANTENIMIENTO EYECTORAS MOTOBOMBAS	1,508,333	18,100,000	16,421,600	1,678,400	1,505,313	18,063,760	Dos mmtos al año 7 pozos eyectores 7 desarenadores. Incremento de MO e insumos 10%. En proceso de recibir otras cotizaciones.
VERTICALES+ INTERVENTORIA	3,833,333	46,000,000	-	46,000,000	-	-	No se estima hasta tanto no se avance con el estudio de verticales.
REPARACIONES LOCATIVAS	8,231,047	98,772,559	84,978,772	13,793,787	8,206,387	98,476,649	Se estima un incremento en los valores del 10%. Se suma rubro de tuberias
PLOMERIA TUBERIA	209,133	2,509,596	5,144,794	- 2,635,198	2,000,000	24,000,000	Hace parte de mmtos zonas comunes. Se unifica en Mmto zonas comunes
COMPUTACIÓN LICENCIAS Y SOFTWARE	503,940	6,047,279	1,100,210	4,947,069	100,000	1,200,000	Se compone de la licencia progrma contable y Office para los equipos de oficina.
MANTTO PREVENTIVO CCTV	1,649,135	19,789,619	14,258,756	5,530,863	1,309,000	15,708,000	Mmto preventivo CCTV. Sumar los correctivos
MTTO PREVE CONTROL ACCESO TALANQ	733,833	8,806,000	8,838,130	- 32,130	1,116,667	13,400,000	Unificar mmtos de talanquera y control de acceso vehicular y peatonal incluyendo brazos de los torniquetes. Incluye cambios de repuestos que se requieran

# EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022 PROYECTO PRESUPUESTO 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2							
CONCEPTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022			PROYECTO PRESUPUESTO 2023			JUSTIFICACIÓN
	PRES MES	PRES AÑO	EJECUTADO	VARIACIÓN	PRES MES	PRES AÑO	
REPARACION DOMOS EN ACRILICO	-	-	28,012,989	- 28,012,989	1,200,000	14,400,000	Corresponde al reemplazo. Actualmente se requiere cambio de 16 domos. Revisar cotización
ADECUACION CANCHA INFANTIL	-	-	7,630,000	- 7,630,000	-	-	Corresponde a proyectos y no hace parte del ppto
DEPRECIACION CAMARAS	597,046	7,164,551	6,657,276	507,275	554,773	6,657,276	Cuentas no contables
DEPRECIACIÓN EQUIPO PEATONAL	2,190,924	26,291,082	17,083,836	9,207,246	1,423,653	17,083,836	Cuentas no contables
COMPUTADORES IMPRESORA	49,465	593,574	1,652,316	- 1,058,742	200,000	2,400,000	Corresponde a suministro de tintas y mmtos
REGALOS, BONIFICACIONES	83,333	1,000,000	-	1,000,000	-	-	Las bonificaciones se estan trabajadno directamente con proveedores.
DECORACION EVENTOS ESPECIALES	125,000	1,500,000	870,000	630,000	125,000	1,500,000	Permanece por necesidad encambio de luces y compra de electricos
DOTACION BASICA OFICINA Y RECEP	248,703	2,984,438	1,532,000	1,452,438			Revisar rubro
ACTIVIDADES CULTURALES-DIA NIÑOS-NAVIDA	250,000	3,000,000	1,872,485	1,127,515	200,000	2,400,000	Mantener rubro promedio para actividades
ELEMENTOS DE ASEO	1,058,359	12,700,310	5,475,164	7,225,146	350,000	4,200,000	Se proyecta con incremento de acuerdo ejecutado del año pasado -retirando aseo salon comunal (hace parte de los costos de alquiler) y compra de canecas (mmto zonas comunes)
ELEMENTOS DE CAFETERIA	250,000	3,000,000	1,285,304	1,714,696	250,000	3,000,000	Corresponde a agua, café y panela de colaboradores y oficina. Reuniones presenciales con el consejo.
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	514,709	6,176,512	4,746,529	1,429,983	400,000	4,800,000	Disminuir rubro por digitalizacion y virtualidad
COMBUSTIBLES PLANTA ELECTRICA	42,841	514,092	328,008	186,084	50,000	600,000	Incremento corresponde al alza de combustibles
MOVILIZACIÓN URBANA	80,892	970,708	1,440,395	- 469,687	50,000	600,000	Corresponde a los gastos en diligencias administrativas
GASTOS DE ASAMBLEAS	583,333	7,000,000	6,590,715	409,285	583,333	7,000,000	Estimando asamblea ordinaria y Extraordinaria de Obras
ACTIVOS MENORES	-	-	2,839,400	- 2,839,400	-	-	Sin ejecutar, no se presupuesta
GASTOS ASOCIADOS A EVENTOS	-	-	1,586,000	- 1,586,000	-	-	Sin ejecutar, no se presupuesta. Los gastos se restan al recaudo de la feria a realizar en 2023
AJUSTE AL PESO	106	1,274	635	639	-	-	No se presupuesta
ESTUDIOS VIABILIDAD DEMANDA AR	-	-	3,570,000	- 3,570,000	-	-	Pendiente revisión de resultados del estudio con Servilonjas
REPOSICION EQUIPOS GABINETES RCI	666,667	8,000,000	-	8,000,000	666,667	8,000,000	Cotizar nuevamente. Tema álgido que requiriera asamblea extraordinaria para calculos de cuotas por coeficientes.
MMTO RED CONTRA INCENDIO							Pruebas hidrostáticas
EMERGENCIA SANITARIA COVID19	226,562	2,718,743	-	2,718,743	-	-	No se ejecuta, ya no aplica
MTO CERRAMIENTO REJAS PCO2	333,333	4,000,000	-	4,000,000	-	-	Este rubro corresponde a proyectos específicos
COMPRA TARJETAS Y LLAVERO ACCESO	213,514	2,562,173	2,789,060	- 226,887	-	-	Registrar como nota contable o valor menor en el ingreso por este mismo concepto
IMPERMEABILIZACION TORRES PISO 21	1,417,252	17,007,021	-	17,007,021	1,833,333	22,000,000	Se requiere impermeabilizar los ultimos pisos de las 9 torres. Se estima de acuerdo a cotización dic 2022.
INTERERES MORA	3,169	38,023	-	38,023	5,000	60,000	La copropiedad no deberia registrar pago en moras

# EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022 PROYECTO PRESUPUESTO 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2							
CONCEPTO	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2022			PROYECTO PRESUPUESTO 2023			JUSTIFICACIÓN
	PRES MES	PRES AÑO	EJECUTADO	VARIACIÓN	PRES MES	PRES AÑO	
GASTOS BANCARIOS	937,674	11,252,092	6,234,180	5,017,912	595,192	7,142,304	Revisar negociación con AV Villas. Programar con Don Tulio
COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORE	301,314	3,615,766	1,737,400	1,878,366	-	-	No se presupuesta
CAMBIO DE CONTROL DE ACCESO	-	-	4,459,948	- 4,459,948	-	-	Se incluye en el rubro de mmento control de acceso peatonal y vehicular
MULTAS, SANCIONES Y LITIGIOS	34,152	409,818	92,700	317,118	-	-	No se presupuesta
PROVISION DE CARTERA MOROSOS		-	-		11,000,000	132,000,000	Debido a la cartera elevada la copropiedad debe provisionar un % de la cartera aplicado a la falta de ingresos de la operación corriente
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>174,282,549</b>	<b>2,091,390,593</b>	<b>2,077,145,216</b>	<b>14,245,377</b>	<b>195,102,764</b>	<b>2,341,233,169</b>	
FONDO DE IMPREVISTOS	2,052,710	24,632,521	24,632,520	1	1,951,028	23,412,332	Corresponde al 1% de los gastos presupuestados
<b>VARIACIÓN</b>	<b>2,052,711</b>	<b>24,632,536</b>	<b>126,535,594</b>	<b>- 101,903,058</b>	<b>- 0</b>	<b>23,412,331</b>	La variación entre calculo de ingresos no operacionales y gastos de la operación será el valor base para calcular incremento de la cuota de admsitración.



**¡MUCHAS GRACIAS!**

